

## Text zum Bebauungsplan Nr. 8.66 "Zwischen Krokusweg und Mittelweg"

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffern 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Aufgrund der durch die Umgehungsstraße (B61/B239) bzw. Herringhauser Straße gegebenen Vorbelastung sind in den mit (b) gekennzeichneten Bereichen Lärmimmissionen bis zu den Orientierungswerten eines Mischgebietes (MI) nach DIN 18005 hinzunehmen und bei Neu- bzw. Ersatzbauten die Räume zum dauernden Aufenthalt möglichst auf den der Lärmquellen jeweils abgewandten Seiten anzuordnen. Andernfalls müssen hier sekundäre Schallschutzmaßnahmen in der Weise getroffen werden, dass in den Aufenthaltsräumen ein Schallpegel von 40 dB(A) tags bzw. 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- 1.3 Im Neubaugebiet sind je Baugrundstück mind. 2 KFZ unterzubringen.
- 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn nicht mehr als 50% dieser Fläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt wird.

Im Einmündungsbereich Planstraße/ Im Babenbecker Feld ist im Falle einer Doppelhausbebauung auf dem Eckgrundstück ein Carport mit einer max. Länge von 6 m in dem seitlichen Abstand des Gebäudes zur Planstraße hin zulässig.

- 1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauONW, das allerdings nicht innerhalb des Schutzstreifens der unter der Straße "Im Babenbecker Feld" verlaufenden Ferngasleitung errichtet werden darf.
- 1.6 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker und Hauseingänge) sind bis zu 0,80 m zulässig.
- 1.7 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.8 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Die festgelegten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen; bei geneigten Oberflächen ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.

### 2.0 Gestaltung

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs-

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.2 In den Vorgärten der Wohngrundstücke entlang des Mittelweges ist pro 15 lfdm. Straßenfront jeweils ein Laubbaum *Crataegus x prunifolia* "Splendens" (Weißdorn) mit einem Stammumfang von 18/ 20 cm anzupflanzen und zu unterhalten.
- 2.3 Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel zulässig.
- 2.4 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- 2.5 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.6 Die jeweilige Firstlinie der Häuser des Neubaugebietes entlang der Straßen Mittelweg und Krokusweg ist in Ostwestrichtung anzuordnen.

### 3.0 Grünfläche

Die Einteilung der Grünfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 4.0 Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.

### 5.0 Sonstige Regelungen

5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken und Bäumen freizuhalten. Das Geh- und Fahrrecht ist sowohl den Anliegern als auch Lösch- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten, das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.

- 5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken und Bäumen freizuhalten. Das Geh- und Fahrrecht ist sowohl den Anliegern als auch Lösch- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten, das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.
- 5.2 Für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der mit A - D gekennzeichneten Fläche müssen folgende externe Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:
- a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m<sup>2</sup> Verkehrsfläche auf dem Flurstück 144, Flur 4, Gemarkung Falkendiek 0.595 m<sup>2</sup> Acker in extensives Grünland mit Gehölzstrukturen umzuwandeln.
  - b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m<sup>2</sup> Baugrundstück auf dem Flurstück 144, Flur 4, Gemarkung Falkendiek 0.285 m<sup>2</sup> Acker in extensives Grünland mit Gehölzstrukturen umzuwandeln.

## 6.0 Hinweise

- 6.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG).
- 6.1 Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 / 52002-50, Fax: 0521 / 52002-39, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- 5.2 Bei jeglichen Arbeiten im Bereich oder in der Nähe des Schutzstreifens der in der Straße "Im Babenbecker Feld" unterirdisch verlaufenden Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas AG ist spätestens zwei Werkzeuge vor Beginn dieser Arbeiten die E.ON Ruhrgas-Betriebsstelle in Bielefeld, Fichtenweg 9 (Tel. 0521/944100) zu benachrichtigen und mit ihr ein Termin zur vorherigen Ortseinweisung zu vereinbaren.

Auf den Baugrundstücken an der Straße "Im Babenbecker Feld" dürfen innerhalb des Schutzstreifens Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen nur nach Abstimmung mit der oben genannten Betriebsstelle errichtet werden. Das gleiche gilt auch für die Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern.

Das Lagern von Material, Gerät und Erdaushub innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich nicht gestattet. Hinzukommende Kanal- und Kabelschächte sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.