

## Text zum Bebauungsplan Nr. 8.68 "Annastraße/ Am Großen Stein"

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 3 - 5 Bau NVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 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.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauO NW je Grundstück.
- 1.4 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker und Hauseingänge) bis zu 0,80 m sind zulässig.
- 1.5 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB am und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.6 Einzel- und Doppelhäuser sind nur in einer Gesamtgebäudelänge von bis zu 18,00 m zulässig.
- 1.7 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

### 2.0 Gestaltung

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein 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 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- 2.3 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.4 Auf den ein- und zweigeschossig überbaubaren Flächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 - 48° zulässig.

- 2.4 Auf den ein- und zweigeschossig überbaubaren Flächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 - 48° zulässig.
- 2.5 Pro Baugrundstück sind im WA- Gebiet 2 KFZ unterzubringen.
- 2.6 Im WA sind ausschließlich Putzfassaden zulässig. Für untergeordnete Bauteile (max. 30% der Gesamtfassade) können andere Materialien, z. B. Verblendungsmauerwerk, Holz und Holzwerkstoffe verwendet werden.
- 2.7 Zur Einfriedung ist eine Heckenreihe mit Pflanzabstand von 1 m je Pflanze zu setzen und zu unterhalten.

### 3.0 Grünflächen

- 3.1 Die kenntlich angelegten Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.2 Auf den Grünflächen (Parkanlage) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.

### 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 1.00 m und 2.50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.
- 4.3 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.

### 5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

### 5.0 Hinweise

- 5.1 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/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.

## 5.0 Hinweise

- 5.1 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/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.
- 5.2 Innerhalb des Plangebietes befindet sich der ehemalige Gewerbestandort "Stiegelmeier". Es handelt sich hier um einen Altstandort TK 3817 MM 170. Vor einer Wohnbebauung sind gesunde Wohnverhältnisse durch ein Gutachten nachzuweisen. Die Fläche wurde 2007 saniert; gesunde Wohnverhältnisse sind durch einen Gutachter nachgewiesen. Die Gutachten können eingesehen werden.
- 5.3 Bei der unter TK 3817 IM 107 im Altlastenkataster geführte Fläche handelt es sich um ein mit Industriemüll und Bauschutt gefülltes Regenrückhaltebecken. Von der Altablagerung geht nach dem jetzigen Kenntnisstand keine Gefährdung aus. Gem. Altlastenerlass v. 14.03.2005 wird für diese Fläche eine Nutzung als öffentliche zugängliche Grünfläche ausgeschlossen.
- 5.4 Bei der Altablagerung TK 3817 B 67 handelt es sich um eine Bodendeponie. Laut Arbeitskreis Altlasten geht von der Deponie nach dem jetzigen Kenntnisstand keine Gefährdung für Mensch und Umwelt aus. Die Altablagerung wurde 2007 ausgekoffert und ist damit saniert. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch einen Gutachter nachgewiesen.
- 5.5 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist das Umweltamt des Kreises Herford zu informieren.

## 6.0 Sonstige Vorschriften

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 8.68 "Annastr./ Am Großen Stein" werden die Festsetzungen, der vom Rat der Stadt Herford vom 16.06.2007 beschlossenen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 8.68 "Annastr./ Am Großen Stein" ungültig und treten damit außer Kraft.