

Text zum Bebauungsplan Nr. 8.69 "Orthweg"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die Gebäudelängen 20,00 m nicht überschreiten.
- 1.3 Im Bereich des Neubaugebietes sind auf jedem Wohngrundstück mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorzusehen.
- 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie erlaubt, wenn nicht mehr als 50% dieser Fläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt wird.
- 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 BauO NW.
- 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 mittlere Höhe, gemessen an den Gebäudeecken, 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- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.2 Entlang der geplanten Straßenverkehrsflächen des Neubaugebietes sind Grundstückseinfriedigungen nur mit einer Heckenpflanzung (Hainbuche, Eibe, Buche, Berberitze oder Liguster) bis zu einer Höhe von 1,00 m im Mittel zulässig.
- 2.3 Im Rahmen der Festsetzung von geneigten Dächern sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Das gilt ebenfalls für Pultdächer, wenn sie doppelseitig angeordnet sind und ihr Versatz nicht mehr als 1,50 m beträgt.

- 2.3 Im Rahmen der Festsetzung von geneigten Dächern sind Sattel-, Walm- und Zeldächer zulässig. Das gilt ebenfalls für Pultdächer, wenn sie doppel-seitig angeordnet sind und ihr Versatz nicht mehr als 1,50 m beträgt. Einseitige Pultdächer sind ausgeschlossen.
- 2.4 Dachgauben dürfen nur in der ersten Dachgeschossebene und je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden.
- 2.5 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.6 Pro Grundstück des Neubaugebietes ist ein einheimischer Laubbaum² + Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, langfristig zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

3.0 Grünflächen

Die Einteilung der Grünflächen 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 Ausgleichsmaßnahmen

- 5.1 Für den durch die Neubausiedlung bedingten Eingriff in Natur und Landschaft in dem mit A B C D E F G H bezeichneten Gebiet sind als entsprechender Ausgleich auf den externen städtischen Flurstücken 216, 221, 223, 234 und 257 der Flur 13 der Gemarkung Schwarzenmoor 4545 m² Ackerfläche in Wald umzuwandeln.
- 5.2 Für den Eingriff in dem mit I K L M bezeichneten Gebiet sind als entsprechender Ausgleich auf den externen städtischen Flurstücken 216, 221, 223, 234 und 257 der Flur 13 der Gemarkung Schwarzenmoor 445 m² Ackerfläche in Wald umzuwandeln.

6.0 Sonstige Regelungen

- 6.1 Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken und Bäumen freizuhalten. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.
- 6.2 Bei dem Grundstück Frentrupweg 1 handelt es sich im Bereich des Mischgebietes um eine ehemalige Tischlerei und damit um eine Altlastenverdachtsfläche. Diese ist deshalb bei Realisierung eines Vorhabens durch einen Sachverständigen auf Ihre Unbedenklichkeit hin zu untersuchen. Bei auffälligen Bodenverfärbungen ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Herford zu informieren.

6.0 Sonstige Regelungen

- 6.1 Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken und Bäumen freizuhalten. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.
- 6.2 Bei dem Grundstück Frentrupweg 1 handelt es sich im Bereich des Mischgebietes um eine ehemalige Tischlerei und damit um eine Altlastenverdachtsfläche. Diese ist deshalb bei Realisierung eines Vorhabens durch einen Sachverständigen auf Ihre Unbedenklichkeit hin zu untersuchen. Bei auffälligen Bodenverfärbungen ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Herford zu informieren.
- 6.3 Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung in den mit ABCDEFGH und IKLM bezeichneten Gebieten sind die Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten.

7.0 Hinweise

- 7.1 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- 7.2 Die Nutzung regenerativer Energien und die Nutzung von Regenwasser wie auch Dach- und Fassadenbegrünungen werden ausdrücklich angeregt.

Mit dem nun zu fassenden Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 8.69 "Orthweg" werden die verbindlichen Regelungen der vom Rat der Stadt Herford am 20.06.2008 beschlossenen Satzungs- Fassung ungültig und durch die neuen ersetzt.