

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des weiteren sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.
- 1.2 Einzel- und Doppelhäuser sind nur bis zu einer Gesamtgebäuelänge von max. 18 m zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 1.3 Überschreitungen der vorderen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen.
- 1.4 Vor Garagen ist eine Aufstellfläche von mind. 5,00 m Tiefe einzuhalten.
- 1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für Sie festgesetzten Flächen zulässig. Im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Stellplätze und Zuwegungen nur dann zulässig, wenn der Versiegelungsgrad nicht mehr als bis zu 50 % beträgt.
- 1.7 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 29 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.8 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion. Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche sein.
Der festgelegte untere Bezugspunkt für die Höhen der Trauf-, Firsthöhen und des Erdgeschossfertigfußbodens bezieht sich auf die jeweils ausgebauten Verkehrsflächen; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe der Straße entscheidend.
- 1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke Mindestgrößen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt:
 - 400 qm für Einzelhausgrundstücke
 - 250 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke
- 1.10 Zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Jegliche, die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Bodenauftrag, Verdichtung des Bodens sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich der Bäume gilt der Wurzelbereich gem. DIN 18920 (Kronentraufe + 1,5 m). Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind der Stamm und der Kronentraufenbereich zuzüglich eines Sicherheitsaufschlags von 1,50 m durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Hinweis: Der im Nutzungsplan dargestellte Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume stellt die Bestandssituation 2010 dar.

1.11 Im Neubaugebiet sind je Baugrundstück mind. 2 Kraftfahrzeugstellplätze unterzubringen.

2.0 Gestalterische Festsetzungen nach den Örtlichen Bauvorschriften §§ 86, 87 der Bauordnung für Nordrhein-Westfalen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Entlang der geplanten Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel zulässig. Bis zu einer Höhe von 1,00 m im Mittel sind zusätzlich auch Heckenpflanzungen mit heimischen Arten (Hainbuche, Eibe, Buche, Beberitze oder Liguster) zulässig.

2.2 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauflänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

2.3 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

2.4 Die Dächer von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten sind als gleichwinklig oder versetzt, geneigte Dächer auszubilden. Pult- und Walmdächer sind zulässig, Krüppelwalmdächer sind generell ausgeschlossen. Für Windfanganbauten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind auch flach geneigte Dächer mit mind. 5° Neigung zulässig.

2.5 Als Dacheindeckung sind in allen Baugebieten nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrüntem Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen von dieser Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen für die Energiegewinnung sind auf eine Dachseite zu beschränken und dürfen eine Größe von 70 % dieser Flächen nicht überschreiten. Bei der Verwendung von Solardachziegeln entfällt die Auslegungsbeschränkung.

2.6 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumpflanzung (Laubbaum oder Obstbaum, hochstämmig, Bäume II. Ordnung) erfolgen.

2.7 Anpflanzung von Hecken

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Hecken ist eine mind. 2 m breite freiwachsende Landschaftshecke durch Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Strauchgehölzen anzulegen.

Die Sträucher sind mit der Pflanzqualität, verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100cm, zu verwenden.

Reisnerliste, aus der die anzupflanzenden Sträucher auszuwählen sind:

Die Sträucher sind mit der Pflanzqualität, verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100cm, zu verwenden.

Beispielliste , aus der die anzupflanzenden Sträucher auszuwählen sind:

Sträucher

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Coryllus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Holzapfel	Malus silvestris
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Eonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Stechpalme	Ilex aquifolium
Waldrebe	Clematis vitalba
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigrifflicher Weissdorn	Crataegus laevigata

- 2.8 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung 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.
- 2.9 Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der Nr. 1 - 8 dieser örtlichen Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NRW verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.

3.0 Verkehrsflächen

- 3.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.
- 3.2 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. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

4.0 Grünflächen

- 4.1 Die kenntlich angelegte, mittig liegende öffentliche Grünflächen ist der Öffentlichkeit zu widmen.
- 4.2 Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.

5.0 Sonstige Regelungen

- 5.1 Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Anlieger und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen.
- 5.2 Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind die Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten.
- 5.3 Bei dem südlichen Teil des Grundstücks Flurstück 48 der Flur 1, Gemarkung Diebrock handelt es sich um eine ehemalige Tischlerei und damit um eine Altlastenverdachtsfläche. Diese ist deshalb bei Realisierung des Vorhabens bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8.72 durch einen Sachverständigen auf ihre Unbedenklichkeit hin zu untersuchen und es sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

6.0 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der mit A - H sowie I - M gekennzeichneten Fläche müssen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:

Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den neu entstehenden Baugrundstücken sind insgesamt 3500 m² Ackerfläche mit einheimischen Laubbäumen auf dem Flurstück 266, Flur 13 , Gemarkung Schwarzenmoor aufzuforsten.

7.0 Hinweise

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/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher anzuzeigen.
- 7.2 Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford - Umwelt - ist umgehend hiervon zu unterrichten.
- 7.3 Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.