

## 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. Hinsichtlich des lärmvorbelasteten Bereiches erfolgt unter 5.1 ein entsprechender Hinweis.
- 1.2 Im Neubaugebiet sind je Baugrundstück mind. 2 Kraftfahrzeuge unterzubringen.
- 1.3 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.
- 1.4 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.  
Bei der Errichtung eines solchen Gebäudes ist ein Abstand von mind. 1.50 m zu der unter Denkmalschutz stehenden Mauer entlang der Eimterstraße einzuhalten.
- 1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker und Hauseingänge) sind bis zu 0.80 m zulässig.
- 1.6 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 jeweils ausgebaute Verkehrsfläche; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.

## 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 Entlang der Verkehrsflächen der Innenschließung sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0.70 m im Mittel zulässig.
- 2.3 Dachgaupen dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

- 2.3 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.
- 2.4 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.5 Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einem Versatz von bis zu 1,50 m sind im Rahmen der Satteldachfestsetzung zulässig.
- 2.6 In dem Bereich des Neubaugebietes, in dem ausschließlich Einzelhäuser zugelassen sind, erfolgt keine Festsetzung für eine bestimmte Dachform. Es besteht nur die Verpflichtung die Gebäude mit geneigten Dachflächen auszubilden. Zudem ist hier ausnahmsweise für bis zu 30% der jeweiligen Gesamtgebäudegrundfläche eine Flachdachbauweise zulässig.
- 2.7 Die Dacheindeckung hat grundsätzlich in ziegelroten (d.h. rot-rotbraunen) oder schieferfarbenen (d.h. anthrazit-schwarzen) unglasierten Ziegeln zu erfolgen. Dieses gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen.
- 2.8 Die zu erhaltenden Bäume sowie die zu erhaltende Hecke (Weißdorn) sind dauerhaft zu schützen; insbesondere ist bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.  
Wenn ein diesbezüglicher Baum infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig ist, muß an derselben Stelle eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Das gilt auch für betroffene Heckenabschnitte. Die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen obliegen den Grundstückseigentümern.
- 2.9 Rückwärtige Grundstückseinfriedigungen entlang der Friedhofsallee sind nur als lebende Hecke zulässig.
- 3.0 Grünflächen
- 3.1 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlagen) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Grünflächen (Parkanlagen) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 4.0 Verkehrsflächen
- 4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Die Verkehrsflächen sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 4.3 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 Hinweise

- 5.1 Von den Bewohnern der Häuser in dem mit (b) gekennzeichneten Gebiet sind aufgrund der durch die Eimterstraße und die Werrestraße (L 965) gegebenen Vorbelastung Lärmimmissionen bis zu den Grenzwerten eines Mischgebietes entsprechend der 16. BImSchV hinzunehmen.
- 5.2 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).
- 5.3 Um Unterhaltungsarbeiten an der unter Denkmalschutz stehenden Mauer entlang der Eimterstraße zu ermöglichen, ist der Stadt Herford für den Bedarfsfall seitens der Eigentümer ein Betretungsrecht ihrer Grundstücke einzuräumen.
- 5.4 Auf dem Gelände des Neubaugebietes gibt es durch Abbruch und Auffüllung bedingt teilweise gestörte Bodenverhältnisse.
- 5.5 Das Planverfahren wurde vor dem 20.07.2004 eingeleitet und wird voraussichtlich vor dem 20.07.2006 förmlich abgeschlossen werden. Nach § 233 und § 244 (2) des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 (BGBl. I S. 1359 ff.) wird dieses Planverfahren nach den Vorschriften der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt und abgeschlossen werden (vgl. Rechtsgrundlagen).
- 5.6 Bei dem als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Bereich handelt es sich um ein ehemaliges Gärtneriegelände, das in den letzten Jahren als Lager- und Stellfläche genutzt wurde. Eine Kontamination des Bodens wurde im Rahmen eines Gutachtens nachgewiesen. Damit gesundes Wohnen möglich ist, muss der Boden bis auf den gewachsenen Untergrund, gegebenenfalls bis zu 2 m tief, abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt werden.  
Für den Bereich der Freiflächen/ Gärten ist nach der Auskofferung des kontaminierten Bodens ein Oberboden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 12 BBodSchV aufzubringen. Die Auskofferung ist sachverständig zu begleiten.