

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Satz 2 bis 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet (WR I o und WA I o) sind nach § 3 (4) und § 4 (4)\* nur Wohngebäude \*BauNVO mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie von einer für den Kfz-Verkehr bestimmten Fläche unmittelbar zu erreichen sind, oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.6 Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Bereich von vorhandenen Gebäuden errichtet werden und die einem landwirtschaftlichen Betriebe dienen.
- 1.7 Auf der Fläche A B C D E (Grundstück Auf dem Dudel 77) ist nur ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) mit Schank- und Speisewirtschaft sowie Ausstellungsräumen zulässig.
- 2.0 Gestaltung
- 2.1 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht von einer Bebauung freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.
- 2.2 Auf den als Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage oder Dauerkleingärten) festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Zubehör der Grünfläche sind.
- 2.3 Die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.  
Für zu erhaltende Bäume, die durch Baumaßnahmen entfernt werden müssen bzw. vernichtet werden, ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 2.4 Die zwischen den Verkehrsflächen bzw. öffentlicher Grünfläche (Parkanlage) und den Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind, soweit nicht anders festgesetzt, in einer Tiefe von rund 5,0 m als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen.
- 2.5 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Auf je vier ebenerdige Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen.
- 2.6 Auf den ein- und zweigeschossig überbaubaren Flächen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Auf den freistehenden Einzelhäusern sind je Dachfläche Dachgauben nur in der Länge von max. 25 % der Traufenlänge zulässig.
- 2.7 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken bis 0,70 m Höhe angelegt werden. Ausnahmeweise können in begründeten Einzelfällen Grundstückseinfriedigungen aus natürlichen Baustoffen bis 0,70 m Höhe zugelassen werden.
- 2.8 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen und Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 2.9 Im Bereich der Gewässer und deren Böschungen sind Einfriedigungen nicht zulässig.

### 3.0 Verkehrsflächen

3.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 Verkehrsflächen bis zu 3 m Breite sind nicht befahrbare Wohnwege.  
Die Durchfahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

3.3 Die mit Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen, die diesen Zweck beeinträchtigen, zugunsten öffentlicher Versorgungsträger freizuhalten.

### 4.0 Grünflächen

4.1 Die kenntlich angelegten Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.

4.2 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlage sowie der Dauerkleingärten) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.3 Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes dürfen Gestaltungsmaßnahmen und sonstige Veränderungen gegenüber der heute vorhandenen landschaftlichen Situation nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Herford als Untere Landschaftsbehörde vorgenommen werden. Hiervon unberührt bleibt eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Fläche für die Landwirtschaft (vgl. § 4 der Landschaftsschutzverordnung vom 18. Dez. 1972).

### 5.0 Sonstige Regelungen

5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 des BBauG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

5.2 Im Bereich des Quellenschutzgebietes (Schutzzone IV) gelten die Bestimmungen der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausens - Bad Salzuflen vom 16.7.1974, Bekanntmachung im Amtsblatt des Reg.-Bez. Detmold am 26.8.1974, Nr. 34, Seite 286.

5.3 Zum Schutz der höher liegenden Wohnungen gegen Immissionen von Feuerungsanlagen sind in den Wohngebieten mit Hanglage und mit eingeschossiger Bebauung die einschlägigen Vorschriften insbesondere der Feuerungsverordnung (FeuVO) vom 3.12.1975 (GV. NW. S. 676) zu beachten. Zu den notwendigen Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes ist das Gewerbeaufsichtsamt zu hören (BJmSchG vom 30.4.1968 - GV. NW. 225).

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauuG auf dem Flurstück 667 der Flur 16 der Gemarkung Schwarzenmoor südlich des BMR-Umspannwerks sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Einwirkungen von Geräuschen in der Weise zu treffen, daß in Aufenthaltsräumen gemäß § 59 BauuG NW der zulässige Schallpegel entsprechend dem Stand der Technik einzuhalten wird.