

## 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. Die festgesetzten Wohngebiete WA, WA(b1) und WA(b2) unterscheiden sich aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (siehe 7.2).
- 1.2 Das Sondergebiet "Ländliches Wohnen" dient dem Wohnen, eingeschränkt der Landwirtschaft sowie der Haltung von Kleinvieh, Schafen und bis zu 5 Pferden zu therapeutischen Zwecken. Zulässig sind zudem die in § 4(2) BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die Unterbringung der Tiere darf die Nutzung in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten nicht wesentlich stören. Der Stallmist darf nur an der Ostseite der geplanten Gebäude gelagert werden, d.h. zu den Freiflächen hin orientiert. Die Fläche zur Dungablagerung ist möglichst mit einer Mauer o.ä. zu umfassen und mit einer Überdachung gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Die Hoffläche ist von einer Bebauung freizuhalten und dient der Erschließung der rückwärtigen Baufenster.
- 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 je ein Gebäude gemäß § 65(1) Nr.1 BauO NW je Grundstück.
- 1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker und Hauseingänge) bis zu 0,80 m sind zulässig.
- 1.6 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Vollgeschossen und anderen Geschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz in der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.7 In den WA und SO Gebieten wird die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses mit höchstens 1m über der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den vier Ecken des Gebäudes, festgesetzt. Den unteren Bezugspunkt für die Firsthöhen bildet die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche gemessen an den vier Ecken des Gebäudes.

## 2.0 Gestaltung

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 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 sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel 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 Die Dacheindeckung hat in ziegelroten (d.h. rot-rotbraunen) oder schieferfarbenen (d.h. anthrazit - schwarzen) Ziegeln zu erfolgen. Dies gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen.
- 2.5 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.6 Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einem Versatz von bis zu 1,50 m sind in einer Satteldachfestsetzung zulässig.
- 3.0 Grünflächen
- 3.1 Die Einteilung der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 In der öffentlichen Grünfläche G3 ist eine Fußwegeverbindung von der Bismarckstraße zur Straße Auf dem Dudel, parallel des Ortsieker Weges anzulegen. Die Restfläche ist zum Schutz und zur Entwicklung des Sieks naturnah zu gestalten.
- 3.3 Die öffentliche Grünfläche (G2) und die private Grünfläche an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes sind zum Schutz und zur Entwicklung des Sieks von Bebauung freizuhalten und naturnah zu gestalten. Über diesem Gebiet verläuft die Ein- und Ausflugschneise des Hubschrauberlandeplatzes am Klinikum, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
- 3.4 Die parallel zum Siek verlaufende Grünfläche (G1) ist zum Schutz und zur Entwicklung des Sieks von Bebauung freizuhalten und naturnah zu gestalten. Ein Fußweg zwischen der Grünfläche G3 und der östlichen Plangebietsgrenze soll am südlichen Rand der Grünfläche verlaufen.
- 3.5 Die öffentlichen Grünflächen sind durch einen Zaun o.ä. von den privaten Grünflächen abzugrenzen.
- 3.6 Auf der als Spielplatz festgesetzten Fläche ist eine Verbindung zwischen den angrenzenden Fußwegen anzulegen. Die auf der Fläche befindliche Walnußhecke ist soweit möglich in die Spielplatzgestaltung einzubeziehen.
- 3.7 Die zur Hofstelle zugehörige private Grünfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu durchgrünen. Die Nutzung als Weidefläche für Schafe und Pferde ist zulässig, dabei ist auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.
- 3.8 Auf den öffentlichen Grünflächen G4-6 sind die Hecken zu erhalten und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu ergänzen.
- 4.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für ihre Erhaltung

- 4.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2 In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Hecken und Bäume dauerhaft zu unterhalten.
- 4.3 Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, insbesondere ist bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

## 5.0 Verkehrsflächen

5.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.2 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 der Verkehrsfläche unzulässig.

5.3 In den besonderen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fußverkehr sind Sitzgelegenheiten und jeweils mindestens ein großkroniger Baum anzulegen.

5.4 In dem festgesetzten Bereich zwischen Hofstelle und Kreisverkehr sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Alle bestehenden und neuen Gebäude auf der Hofstelle sind zentral über zwei Ein- und Ausfahrten zu erschließen.

## 6.0 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.

7.0 Maßnahmen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

7.1 Der Wall ist in einer Höhe von 3,7 m auszuführen. Er ist zu begrünen und von jeglicher Bebauung am Fuße des Walles freizuhalten. Er ist mit einem Zaun von den privaten Flächen abzugrenzen.

7.2 Aufgrund der durch die Verkehrsbelastung auf der Bismarckstraße gegebenen Vorbelastung sind im WA(b1) und in den mit (b1) gekennzeichneten Baufeldern des Sondergebietes die in einem Mischgebiet (MI) zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte hinzunehmen. Die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (gem. VDI-Richtlinie 2719- Pegelminderung um 30 bis 34 dB(A)) auszustatten. In den durch den Lärmschutzwall geschützten Gebäuden des WA(b2) gilt diese Festsetzung nur für das 1. Obergeschoss und darüber liegende Räume.

## 8.0 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft in den geplanten Wohngebieten, mit Ausnahme der mit A-E gekennzeichneten Flächen, müssen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:

- a) zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 0,39 m<sup>2</sup> Grünland mit Wiederherstellung eines verrohrten Quellbereichs und Bachlaufs (Bestandteil des L 32.1.3.27 "Grünland Komplex Eggeteile") auf den Flurstücken 60, 154, 156 der Flur 13 der Gemarkung Schwarzenmoor anzulegen.
- b) zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m<sup>2</sup> Baugrundstück 0,19 m<sup>2</sup> Grünland mit Wiederherstellung eines verrohrten Quellbereichs und Bachlaufs (Bestandteil des L 32.1.3.27 "Grünland Komplex Eggeteile") auf den Flurstücken 60, 154, 156 der Flur 13 der Gemarkung Schwarzenmoor anzulegen.

## 9.0 Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet befindet sich das im Landschaftsplan nach § 21 LG festgesetzte Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.3.36 Siek "Auf dem Dudel", als Teil des Tal- und Sieksystems des Ravensberger Hügellandes und des Herforder Berglandes. Ziel des Landschaftsplanes ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

## 10.0 Hinweise

10.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

10.2 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. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt und abgeschlossen werden (vgl. Rechtsgrundlagen).

## 11.0 Sonstige Vorschriften

Mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 10.42 "Bismarckstraße/ Auf dem Dudel" treten die Bebauungspläne Nr. 10.34 "Steiler Weg Teil 2" und Nr. 10.39 "Auf dem Dudel" für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10.42 außer Kraft.