

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 Einzel- und Doppelhäuser sind nur in einer Gesamtgebäudelänge von bis zu 18,00 m zulässig.
- 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, Hauseingänge) bis zu 0,80 m sind zulässig.
- 1.6 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.
- 1.7 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen bildet die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den vier Eckpunkten des Gebäudes.
- 1.8 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.
- 1.9 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

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.

behandeln.

- 2.2 Entlang der geplanten Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 1.0 m im Mittel zulässig. (siehe auch Pkt. 4.2)
- 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 Zulässig sind Sattel-, Pult- und Zeltdächer von 30-48° Dachneigung. Der Versatz bei Pultdächern darf max. 1,50 m betragen.
- 2.6 Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig.
- 2.7 Die Dacheindeckung hat in rotbraunen- und schieferfarbenen Ziegeln (d.h. anthrazit-schwarz) zu erfolgen.
- 2.8 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" (§ 9(1) Nr. 25b BauGB) eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für "zu erhaltende Bäume", die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.
- 2.9 Geländemodellage in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur auf 50% der verbleibenden unbebauten Grundstücksfläche zulässig. Erlaubt ist hier eine terrassenförmige Ausgestaltung mit Abstufungen von je max. 1,0 m.
- 3.0 Grünflächen
- 3.1 Die kenntlich angelegten Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.2 Auf den Grünflächen (Parkanlage) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.
- 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.
- 4.3 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.

4.3 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.

5.0 Landwirtschaft

5.1 Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind nur solche Vorhaben zulässig, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und die im Bereich von vorhandenen Gebäuden errichtet werden.

5.2 Bei der Bepflanzung der Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz NW (vom 15. April 1969) zu beachten.

6.0 Sonstige Regelungen

6.1 Das im Bereich der Grünfläche (Parkanlage) vorhandene Siek muss erhalten bleiben.

Die innerhalb der Grünfläche (Parkanlage) – insbesondere im Bereich des Sieks – vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

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. Festsetzungen des Landschaftsplanes Herford – Hiddenhausen vom 13.01.1996).

6.2 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 10.37 "Papenkamp", die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

7.0 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Fluren 34 und 78 innerhalb der Schutzzone IV des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen/ Bad Salzuflen. Die Quellenschutzgebietsverordnung vom 16. Juli 1974 - ABl.Reg.Dt.1974 S.286 - ist zu beachten.

8.0 Hinweise

8.1 In den nördlichen Baufeldern sind eventuelle Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Geruch durch das Landwirtschaftliche Anwesen -Amselstraße 49- hinzunehmen.

8.2 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/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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.

8.3 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).

Die Regenrückhaltung ist auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Dabei ist der Regenwasserabfluss je Grundstück mittels Anstauspeicher und Abflussdrossel auf den natürlichen Landabfluss (7 l/s ha) zu begrenzen.

Text zur Änderung Nr. 1.05

Im Änderungsgebiet sind je Baugrundstück mind. 2 Kraftfahrzeuge unterzubringen.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern. Bei Bauarbeiten jeglicher Art ist eine Fachbauleitung zum Schutz der Bäume einzusetzen.