

# Textliche Festsetzungen

---

## Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet mit Vorbelastung (WA (B)) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem Bebauungsplangebiet sind aufgrund der durch die Bundesautobahn A 2 gegebenen Vorbelastung von den künftigen Bewohnern Lärmimmissionen bis max. 54 dB(A) hinzunehmen.  
Im festgesetzten WA (B 1) ist eine Geräuschbelastung von bis zu 60/55/45 dB(A) (tags Normalzeit / tags Ruhezeit / nachts) aufgrund der sich anschließenden Sportnutzung zulässig.
- 1.3 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.
- 1.4 Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gemäß Text Ziffer 2.1 zu gestalten und zu unterhalten.
- 1.5 Auf den privaten Grundstücken sind Zisternen mit Anstauspeicher und Überlauf in ein Regenwasserableitungssystem herzustellen.  
Die Drosselung der Ableitungsmenge wird auf 10 l/s ha Grundstücksfläche festgesetzt.
- 1.6 Das Regenwasserableitungssystem besteht aus Kanälen, offenen Ableitungsquerschnitten und Retentionsteichen zur Rückhaltung der Wassermengen auf den natürlichen Landabfluß.

### 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 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anlagen und Anpflanzungen, die das Sichtfeld zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 2.3 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstückseinfriedigungen nur bis 0,70 m Höhe angelegt werden. Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen höhere Grundstückseinfriedigungen aus lebenden Hecken zugelassen werden.
- 2.4 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge sind durch Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Wildsträuchern einzugrünen. Auf je vier Stellplät-



- 2.4 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge sind durch Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Wildsträuchern einzugrünen. Auf je vier Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger, großkroniger, industriefester, einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.
- 2.5 Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche usw. mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.

2.6 Die Länge der Dachgauben bzw. Dachaufbauten darf die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten.

~~2.7 Die Dacheindeckung muß mit Ton oder Betonziegelbau in den Farben rot bis rotbraun erfolgen. Als Alternativen sind Zinkdächer und Solarelemente zulässig.~~

~~2.8 Die Oberflächen der Außenwände sind putzartig auszubilden.~~

s. unten!

~~Folgende Farben können verwandt werden:~~

~~RAL 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010, 9018 und ähnliche. Als Wandbaustoffe sind Beton, Eternit und Kunststoffe nicht zulässig.~~

~~2.9~~ Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind ihren Erschließungszwecken entsprechend von Mauern, Zäunen, Bäumen bzw. tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

~~2.10~~ Stellplätze, Wohnwege und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### 3.0 Grünflächen

3.1 Die Einteilung der öffentlichen Grünfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der festgesetzten Nutzung sind.

3.3 Auf der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind als vorgelagerter Saum zum nördlich angrenzenden Wald nur standortgerechte einheimische Sträucher und niedrig wachsende Bäume zulässig.

3.4 Als Ersatz für die Waldumwandlung ist 1 ha auf den Flurstücken 10, 35 oder 8 der Flur 64, Gemarkung Herford, aufzuforsten.

### 4.0 Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 5.0 Hinweise

5.1 Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, bei der trotz Untersuchung unentdeckt gebliebene Schadstoffnester nicht ausgeschlossen werden können. Daher muß bei allen Erdarbeiten grundsätzlich auf Auffälligkeiten geachtet und ggfls. unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Kreises Herford eingeschaltet werden. Belastetes Material ist zu separieren und bis zur Entscheidung über den Entsorgungsweg bzw. die Wiederverwendungsmöglichkeit getrennt - ggfls. gesichert - zu lagern.



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/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

5.3 Die zukünftigen Bewohner sind darauf hinzuweisen, daß durch die Nähe zum Tierpark mit gelegentlich auftretenden Geruchs- und Geräuschbelästigungen zu rechnen ist.

### 6.0 Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 (3) BauGB

6.1 Im Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche gekennzeichnet, die mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist.

~~2.8 Die Oberflächen der Außenwände sind putzartig und / oder als Sichtmauerwerk (Verblendungsmauerwerk oder Klinker) auszubilden.~~

~~Folgende Farbtöne können verwandt werden:~~

~~RAL 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9018 und ähnliche.~~

~~Teilflächen (Kleinflächen) aus Holz, Holzbaustoffen und Zinkblech mit Kontrastfarben zu der Hauptfassade sind ebenfalls zulässig.~~

~~Als Wandbaustoffe sind Beton, Eternit und Kunststoffe nicht zulässig.~~