

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In Gebieten mit nur einem zulässigen Vollgeschoss ist auch die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbegebiete) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Einzel- und Doppelhäuser sind nur in einer Gesamtlänge von bis zu 18.0 m zulässig. Davon ausgenommen sind die Gebiete, in denen drei Vollgeschosse zulässig sind.
- 1.3 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) bis zu 0.80 m sind zulässig.
- 1.4 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB am und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.5 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Vollgeschossen und anderen Geschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich der Umfassungswände ganz in der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.6 Unterer Bezugspunkt für alle angegebenen Höhen ist die mittlere natürliche Geländeoberfläche (ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen) gemessen an den vier Ecken des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.
- 1.7 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 1 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 1.8 Die Mindestgröße von Baugrundstücken ist gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgelegt auf 250 m² je Doppelhaushälfte und 440 m² je Einzelhaus.

2.0 Gestaltung

- 2.1 Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.
- 2.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traulänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

- 2.3 Die Dacheindeckung ist in ziegelroten (d.h. rot - rotbraun) oder schieferfarbenen (d.h. anthrazit - schwarzen) Ziegeln zu erfolgen. Hochglänzende Ziegel (engobiert oder glasiert) sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen.
- 2.4 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.5 Geländemodellage mit Aufschüttungen und Abgrabungen ist nur innerhalb der Baugrenzen und ausnahmsweise außerhalb für Terrassen oder sonstige Außenflächen bis zu einer Größe von 25 m² zulässig.
- 3.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.1 Je Baugrundstück sind mindestens 2 KFZ unterzubringen.
- 3.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in für sie festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann die hintere Baugrenze um maximal 5 m überschritten werden. Darüber hinaus sind Stellplätze auch zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn nicht mehr als 50% dieser Fläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt wird.
- 3.3 In Gebieten mit drei zulässigen Vollgeschossen, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit keine zu erhaltenden Bäume gefährdet werden.
- 3.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise kann die hintere Baugrenze für Nebenanlagen um maximal 5 m überschritten werden. Ausgenommen ist je ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr.1 BauO NW je bebautem Grundstück.
- 4.0 Begrünung und Bäume
- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch mit heimischen Gehölzen und Stauden anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 In Gebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0.3 ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer hochstämmiger Laubbaum/ Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- 4.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Insbesondere ist bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.
- 4.4 Ab 4 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind vor Rammschäden zu schützen und müssen Platz zur Entfaltung haben.

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 Verkehrsfläche unzulässig.
- 5.3 Die als Freihaltezone im Bereich der Wendeanlage gekennzeichneten Flächen sind für das Wenden von Müll- und Rettungsfahrzeugen von Hindernissen freizuhalten. Bauliche und gärtnerische Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.

6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen sind mit den jeweiligen Rechten zu Gunsten der Anlieger, der Allgemeinheit, der Versorgungs- und Leitungsträger und/ oder der Stadt Herford zu belasten.

7.0 Lärmschutz

Aufgrund des durch die Verkehrsbelastung auf der Ulmenstraße und der Stadtholzstraße gegebenen Lärms, sind im WA(b) die in einem Mischgebiet zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte hinzunehmen. Die den Straßen zugewandten, zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume sind mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 2 (gem. VDI-Richtlinien 2719 - Pegelminderung um 30 - 34 dB(A)) auszustatten.

8.0 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft in dem mit A - D gekennzeichneten geplanten Wohngebiet ist auf den Grundstücken Gemarkung Schwarzenmoor, Flur 13, Flurstück 159, 160, 161 und 201 eine Umwandlung von Acker in Wald auf einer Fläche von 4300 m² erfolgt.

9.0 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 9.1 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Herford oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/ 52002-50, Fax: 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

- 9.2 Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001 bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.