

Text zum Bebauungsplan Nr. 6.59 "Südsteig Ost, Teil II"

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 3 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Elverdisser Strasse vorbe-
lastet. Im Gebiet sind daher bei Verkehrslärm die Grenzwerte der
16. BImSchV für Mischgebiete hinzunehmen. Für Schlafräume im Obergeschoss
ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein Schallpegel von 35 dB(A)
sicherzustellen.
- 1.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren 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 über-
baubaren 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 Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe wird durch den Schnitt
der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Trauf- bzw. Firsthöhen
beziehen sich auf die jeweils ausgebaute Verkehrsfläche; bei geneigten
Oberflächen ist die im Mittel sich ergebende Höhe maßgebend.

2 Gestaltung

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach
Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unter-
halten. 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 Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen aus
festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel
zulässig.
Entlang der Elverdisser Straße ist eine geschlossene Mauer mit mind.
1,50 m Höhe zu errichten.
- 2.3 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 %
der Traufenlänge ausgebildet werden.
- 2.4 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer
zulässig.

- 2.4 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.5 Stellplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.6 Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 2.7 Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.

3 Verkehrsfläche

- 3.1 Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 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 Sonstige Regelungen

- 4.1 Für den Eingriff müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:
- a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m^2 Verkehrsfläche auf dem Flurstück 67, Flur 49, Gem. Herford, 0.4 m^2 Extensivgrünland mit randlichen Abpflanzungen anzulegen.
 - b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m^2 Baugrundstück auf dem Flurstück 67, Flur 49, Gem. Herford, 0.22 m^2 Extensivgrünland mit randlichen Abpflanzungen anzulegen.
- 4.2 Die mit Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen sind von Mauern, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten. Die in Ziffer 2.2 festgesetzte Mauer bleibt hiervon unberührt.
Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

5 Hinweis

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).