

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.

- 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Satz 2 bis 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet (WR I und WA I) sind nach § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gem. Text Ziff. 2.7 zu gestalten und zu unterhalten.
- 1.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.6 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie von einer für den Kfz.-Verkehr bestimmten Fläche unmittelbar zu erreichen sind.

2.0 Gestaltung

- 2.1 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht von einer Bebauung freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.
- 2.2 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG) eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd 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 entsprechender Ersatz zu leisten.
- 2.3 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind, soweit nicht anders festgesetzt, als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Grundstückszufahrten und -eingänge müssen so angelegt werden, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.
- 2.4 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Auf je vier ebenerdige Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen.
- 2.5 Auf den freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sind je Dachfläche Dachgauben nur in der Länge von max. 25 % der Traufenlänge zulässig. Auf Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.6 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken bis 0,70 m Höhe angelegt werden. Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen Grundstückseinfriedigungen aus natürlichen Baustoffen bis 0,70 m Höhe zugelassen werden.

- 2.6 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken bis 0,70 m Höhe angelegt werden. Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen Grundstückseinfriedigungen aus natürlichen Baustoffen bis 0,70 m Höhe zugelassen werden.
- 2.7 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind bei Neubebauung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Bauwerke, bei bestehender Bebauung spätestens ein Jahr nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen und Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 2.8 Im Bereich der Gewässer und deren Böschungen sind Einfriedigungen nicht zulässig.
- 3.0 Verkehrsflächen
- 3.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die mit Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen, die diesen Zweck beeinträchtigen, zugunsten öffentl. Versorgungsträger freizuhalten.
- 4.0 Grünflächen
- 4.1 Die als Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz) festgesetzten Flächen sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 4.2 Auf den als Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Zubehör der Grünfläche sind.
- 4.3 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.
- 4.4 Die Einteilung der Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 5.0 Sonstige Regelungen
- 5.1 Zum Schutz der höher liegenden Wohnungen gegen Immissionen von Feuerungsanlagen sind in den Wohngebieten mit Hanglage und mit eingeschossiger Bebauung die einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Feuerungsverordnung (Feu VO) vom 03.12.1975 (GV NW S. 676), zu beachten. Zu den notwendigen Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes ist das Gewerbeaufsichtsamt zu hören (BImSchG vom 30.04.1968 - GV NW S. 225).
- 5.2 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 des BBAUG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

- 5.2 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 des BBauG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- 5.3 Häuser, die auf der mit den Buchstaben A - B - C - D bezeichneten Fläche gebaut werden, sind mit je einer privaten Hebeanlage für Regenwasser und Schmutzwasser an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

6.0 Gewässer

- 6.1 Aus dem Hinweis auf ein Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) ist kein Rechtsanspruch auf Realisierung herzuleiten, sofern hierfür nicht die notwendigen wasserrechtlichen Zulassungen vorliegen.
Sofern diese andere Regelungen als im Bebauungsplan eingetragen vorsehen, ist der Bebauungsplan den wasserrechtlichen Zulassungen anzupassen.