

Text zum Bebauungsplan Nr. 6.57 "Sandstraße/ Im Großen Siek II"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffern 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Garagen 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.
- 1.3 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 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) bis zu 0.80 m sind zulässig.
- 1.5 Bei vorhandenen Gebäuden, die von der vorderen Baugrenze 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.
- 1.6 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.

2.0 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 Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0.70 m im Mittel zulässig.
- 2.3 Dachgaupen 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.
- 2.5 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.
- 3.0 Grünfläche
- 3.1 Die Einteilung der Grünfläche ist über den Rahmen der Ausweisung unterschiedlicher Nutzungsbereiche hinaus nicht Gegenstand der Festsetzung
- 3.2 Auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen die verrohrten Gewässer wieder herzustellen und Grünfläche mit Randbepflanzung aus einheimischen Landschaftsgehölzen anzulegen.
- 3.3 Soweit es in den Grünflächen verrohrte Gewässer gibt, sind diese wieder offenzulegen und naturnah zu gestalten. Die Siekbereiche sind von jeglicher gegenläufigen Nutzung freizuhalten und als natürliche Retentionsräume für die Gewässer zur Verfügung zu stellen.
- 4.0 Verkehrsfläche
- 4.1 Die Einteilung der Verkehrsfläche 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.
- 5.0 Sonstige Regelungen
- 5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.
- 5.2 Für den Eingriff müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:
- a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m^2 Verkehrsfläche auf den festgesetzten Ausgleichsflächen $0.4 m^2$ anzulegen.
- b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m^2 Baugrundstück auf den festgesetzten Ausgleichsflächen $0.4 m^2$ anzulegen.

b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m² Baugrundstück auf den festgesetzten Ausgleichsflächen 0.4 m² anzulegen.

5.3 Die auf den Baugrundstücken anfallenden Regenwassermengen sind mittels Zisternen mit Retentionsvolumen auf den natürlichen Landabfluß (10l/s ha) gedrosselt abzuführen. Dabei ist die Einleitung des Regenwassers der Bebauung unmittelbar entlang der Westseite der Straße Im Großen Siek in den dort vorhandenen Mischwasserkanal und die Einleitung des Regenwassers der Bebauung östlich der Straße Im Großen Siek in das vorhandene Gewässer des angrenzenden Siekes vorzunehmen. Die Regenentwässerung der übrigen Bebauung ist durch Anschluß an im Efeuweg und Robinienweg anzulegende Regenwasserkanäle, die ihrerseits in das freizulegende Gewässer innerhalb der Grünfläche einzuleiten sind, herzustellen.

5.4 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die bislang für eine Teilfläche seines Geltungsbereiches bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.6.56 "Sandstraße/Im Großen Siek" außer Kraft.

6.0 Hinweise

6.1 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 16 DSchG).

6.2 Werden bei den Ausschachtungsarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Bodens festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung (untere Abfallwirtschaftsbehörde) des Kreises Herford hierüber zu informieren.