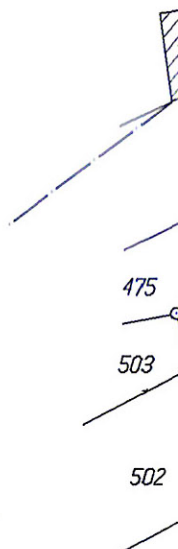


1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Garagen, Carports 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 den Baugrenzen 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 zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Die festgelegten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf das endgültige Gelände; bei geneigten Oberflächen ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.

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 Gemeinschaftstellplatzanlagen 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.

2.8 Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für diejenigen zu erhaltenden Bäume, die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.

3.0 Grünfläche

3.1 Die Einteilung der Grünfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist für Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen 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 einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken und Bäumen freizuhalten. Das Geh- und Fahrrecht ist sowohl den Anliegern als auch Lösch- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten, das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.

5.2 Für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der A - K gekennzeichneten Fläche müssen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:

- a) Baumpflanzungen entlang den Straßen Am Schachtsiek und Im Obernholz (ökologischer Wertgewinn 40 Punkte/Baum);
- b) Anlage von extensivem Grünland (ökologischer Wertgewinn 4 Punkte/m²);
- c) Anlage eines naturnahen Fließgewässers (ökologischer Wertgewinn 5 Punkte/m²);
- d) Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (ökologischer Wertgewinn 1 Punkt/m²).

Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m² Verkehrsfläche Maßnahmen mit 1,78 Punkten durchzuführen.

Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m² Baugrundstück Maßnahmen mit 0,85 Punkten durchzuführen.

5.3 Im Plangebiet dürfen auf den Grundstücken vorhandene Hausbrunnen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden. Die Baugrundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

- 5.3 Im Plangebiet dürfen auf den Grundstücken vorhandene Hausbrunnen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden. Die Baugrundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.
Um Grundwasserschwankungen im Bereich der benachbarten Altdeponie zu vermeiden, sind jegliche Grundwasserentnahmen im Plangebiet und damit die Neuerrichtung von Brunnenanlagen zu unterlassen.
- 5.4 Die im Umfeld der benachbarten Altdeponie innerhalb des Plangebietes angelegten Grundwassermeßstellen sind zu erhalten und gegen Beschädigung zu sichern. Sollten trotzdem Meßstellen beschädigt oder entfernt werden, sind sie in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld wieder herzustellen. Die anfallenden Kosten für die Beseitigung oder Reparatur einer Meßstelle bzw. die Errichtung einer Ersatzmeßstelle sind von dem Verursacher zu tragen.
- 5.5 Zum Schutz der sich südlich an das Plangebiet anschließenden Waldfläche ist in einem Bereich von 100 m hierzu der Einbau von Funkenfluggittern vorzusehen, falls dieser technisch notwendig ist.

6.0 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 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG).