

Text zum Bebauungsplan Nr. 8.58 "Im Papendiek/Wulferkamp"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Bei der östlich der Planstraße vorgesehenen Neubebauung ist die Unterbringung der Fahrzeuge sowohl für die Vorder- als auch Hinterliegergrundstücke nur auf den hier für Stellplätze und Carports festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 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 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.
- 1.5 Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich ansonsten bei den unmittelbar entlang den Straßen gelegenen Wohngrundstücken auf die jeweils ausgebaute Verkehrsfläche und bei den Hinterliegergrundstücken auf das endgültige Geländeniveau; 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 den Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

- 2.4 Auf den Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.5 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind ihrem jeweiligen Erschließungszweck entsprechend von Mauern, Zäunen, Bäumen bzw. tieferwurzelnden Pflanzen freizuhalten.
- 2.6 Stellplätze, Wohnwege und Garagenzufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.7 Bei den Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen.

3.0 Grünflächen

- 3.1 Die Einteilung der Grünflächen ist über den Rahmen der Ausweisung unterschiedlicher Nutzungsbereiche hinaus nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind als Obstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen verschiedener alter Obstsorten zu bepflanzen und mit einer Kräuter-/Gräsermischung einzusäen.

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 Auf den Baugrundstücken ist das Oberflächenwasser in 30 cm tiefen Mulden innerhalb der dafür festgesetzten Flächen störungsfrei abzuleiten.
- 5.2 Für den Eingriff innerhalb des Bebauungsplangebietes müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:

- a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m^2 Verkehrsfläche außerhalb des Planbereiches auf dem Flurstück 17 der Flur 11 der Gemarkung Diebrock $0,75 \text{ m}^2$ aufzuforsten.
- b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m^2 Baugrundstück auf der Fläche A $0,09 \text{ m}^2$ Obstwiese anzulegen und außerhalb des Planbereiches auf dem Flurstück 17 der Flur 11 der Gemarkung Diebrock $0,16 \text{ m}^2$ aufzuforsten.

5.3 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

6.0 Hinweise

- 6.1 Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und ist das Umweltamt des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren.