

Text zum Bebauungsplan Nr. 8.60 "Rüterweg/Brinkstraße"

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 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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 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 Dachgauben 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.
- 2.5 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind ihrem jeweiligen Erschließungszweck entsprechend von Mauern, Zäunen, Bäumen bzw. tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.
- 2.6 Stellplätze, Wohnwege und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen 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

3.0 Grünflächen

- 3.1 Die Einteilung der Grünflächen (Ausgleichsflächen und Flächen für Pflanzgebote) ist über den Rahmen der Ausweisung unterschiedlicher Nutzungsbereiche hinaus nicht Gegenstand der Festsetzung.

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 südlich der geplanten ovalen Erschließungsstraße ist das Oberflächenwasser in einer 30 cm tiefen Mulde innerhalb der dafür festgesetzten Fläche störungsfrei abzuleiten.
- 5.2 Für den Eingriff innerhalb des Bebauungsplangebietes müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:
- a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m² Verkehrsfläche auf der Fläche A1 m² Grünfläche (Hecke) anzulegen.
 - b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m² Baugrundstück auf der Fläche A2 m² Obstwiese anzulegen.

6.0 Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 (3) BauGB

- 6.1 Im Bereich des Bebauungsplanes ist die Altablagerung (AA) Nr. 3817 - B 65 (Erdaushub und Bauschutt) bekannt.

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