

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In den GE(N) - Gebieten sind bei Neuansiedlung und Umnutzung ausschließlich nicht wesentlich störende Betriebe und Betriebsteile zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.3 In allen Gebieten ist die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben über 100 qm Verkaufsfläche nur zulässig für Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs. Nebensortimente sind bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig. In den Gewerbegebieten sind darüber hinaus auch Einzelhandelsbetriebe mit gewerbegebietstypischer Prägung (z.B. Kfz-Handel und -zubehör) zulässig.
- 1.4 In den WA(B)- Gebieten sind bezüglich der Emissionen der benachbarten Gewerbegebiete die Immissionsgrenzwerte eines Mischgebietes hinzunehmen.
- 1.5 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.
- 1.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauO NW.
- 1.7 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker und Hauseingänge) sind bis zu 0,80 m zulässig.
- 1.8 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.
- 1.9 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 die jeweils ausgebaute Verkehrsfläche; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe maßgebend.

2.0 Gestaltung

- 2.1 Auf den mit Pflanzgebot ausgewiesenen privaten Flächenstreifen ist eine 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern im Abstand von ca. 1,00 x 1,00 m vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahmen durchzuführen.

2.0 Gestaltung

- 2.1 Auf den mit Pflanzgebot ausgewiesenen privaten Flächenstreifen ist eine 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern im Abstand von ca. 1,00 x 1,00 m vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahmen durchzuführen.
- 2.2 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 wurden, genauso zu behandeln.
- 2.3 Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 2.4 Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel zulässig.
- 2.5 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge (gemessen in der mittleren Fensterhöhe) von 50 % der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Die Ansichtsfläche der Dachgauben darf max. 15 % der Dachansichtsfläche betragen.
- 2.6 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.7 Stellplätze und Zuwegungen auf den Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3.0 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.0 Grünflächen

Die Einteilung der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.0 Sonstige Regelungen

- 5.1 Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9.33 "Eimterstraße/ Breslauer Straße" treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9.22 "Krekes-Aa" für die neu überplanten Bereiche außer Kraft.
- 5.2 Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m

5.0 Sonstige Regelungen

- 5.1 Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9.33 "Eimterstraße/ Breslauer Straße" treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9.22 "Krekes-Ala" für die neu überplanten Bereiche außer Kraft.
- 5.2 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.
- 5.3 Die mit einem Geh-, Fahr- bzw. 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.

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. Diese Entdeckungen von Bodendenkmälern sind 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). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.
- 6.2 Bei dem als Altstandort gekennzeichneten Bereich handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, auf welcher etwaige im Boden befindliche Schadstoffnester nicht ausgeschlossen werden können. Daher muß bei allen Erdarbeiten grundsätzlich auf Auffälligkeiten geachtet und gegebenenfalls unverzüglich das Umweltamt des Kreises Herford eingeschaltet werden. Belastetes Material ist zu separieren und bis zur Entscheidung über den Entsorgungsweg bzw. die Wiederverwendungsmöglichkeit getrennt und gegebenenfalls gesichert zu lagern.