

## Text zum Bebauungsplan Nr. 6.65 "Altensenner Weg - Ost"

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffern 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Einzel- und Doppelhäuser sind nur in einer Gesamtgebäuelänge von bis zu 18,00 m zulässig.
- 1.3 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.
- 1.4 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.
- 1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) bis zu 0,80 m sind zulässig.
- 1.6 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.
- 1.7 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen bildet die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den vier Eckpunkten des Gebäudes.
- 1.8 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- 1.9 Aufgrund der durch die Verkehrsbelastung auf der B 239 und auf der Bahnstrecke Hannover - Hamm gegebenen Vorbelastung sind im WA(B) die in einem Mischgebiet (MI) zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte hinzunehmen. Die Grenzwerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) betragen 64/ 54 dB(A) tags/ nachts. Im WA (B1) Gebiet sind die Lärmimmissionsgrenzwerte für MI überschritten. Dort sind die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume im 1. Obergeschoss mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 (gem. VDI- Richtlinie 2719 - Pegelminderung um 30 - 34 dB(A)) auszustatten. Die bauliche Ausführung von Dach und Außenwänden sind nach dem anzustrebenden Innenpegel nachts zu  $C_i < 30$  dB(A) zu wählen. Zudem ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung erforderlich.
- 1.10 Gem. § 9 Abs. 1, Nr. 3 werden Mindestgrößen für 90% der Baugrundstücke festgelegt:

- 1.10 Gem. § 9 Abs. 1, Nr. 3 werden Mindestgrößen für 90% der Baugrundstücke festgelegt:
- 440 m<sup>2</sup> für Einzelhausgrundstücke
  - 250 m<sup>2</sup> für hälftige Doppelhausgrundstücke jeweils als Mindestgröße.

## 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 geplanten Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen nur mit einer Heckenpflanzung (Hainbuche, Eibe, Buche, Beberitze oder Liguster) bis zu einer Höhe von 1,00 m im Mittel zulässig.
- 2.3 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- 2.4 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.5 Blendende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 2.6 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumpflanzung (Laubbaum, Obstbaum, hochstämmig) erfolgen.

## 3.0 Grünflächen

- 3.1 Die kenntlich angelegten Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.2 Auf den Grünflächen (Parkanlage) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.

## 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.
- 4.3 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.
- 5.0 Maßnahmen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Der Lärmschutzwall zur B 239 ist in einer Höhe von 5.0 m über Gelände auszuführen. Er ist zu begrünen und von jeglicher Bebauung am Fuße des Walles freizuhalten.

## 6.0 Ausgleichsmaßnahmen

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

- a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je  $m^2$  Verkehrsfläche auf dem Flurstück 349, Flur 3, Gemarkung Falkendiek,  $0.91 m^2$  Acker in Wald umzuwandeln.
- b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den neu entstehenden Baugrundstücken sind je  $m^2$  Baugrundstück auf dem Flurstück 349, Flur 3, Gemarkung Falkendiek,  $0.46 m^2$  Acker in Wald umzuwandeln.

## 7.0 Sonstige Regelungen

Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken und Bäumen freizuhalten. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.

## 8.0 Hinweise

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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher anzuzeigen.

Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford - Umwelt - ist umgehend hiervon zu unterrichten.

Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.

## 9.0 Sonstige Vorschriften

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 6.65 "Altensenner Weg - Ost" werden die Festsetzungen, der vom Rat der Stadt Herford vom 02.02.2007 beschlossenen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 6.65 "Altensenner Weg - Ost" ungültig und treten damit außer Kraft.