

Textliche Festsetzungen

zur Änderung Nr. 2.11 des Bebauungsplanes Nr. 10.39 "Auf dem Dudel"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA(b)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA(b) sind die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zulässig. Des weiteren sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.2 Lärmvorbelastetes Wohngebiet WA(b)

Aufgrund der Immissionen von der Schwarzenmoorstraße (Notfallzufahrten von Rettungsfahrzeugen) und der im Osten angrenzenden Stellplatzanlage des Klinikums Herford besteht ein Immissionsvorbelastung für den Änderungsbereich. Es sind im Änderungsbereich Lärmimmissionen bis zu den Orientierungswerten eines Mischgebietes (MI) nach DIN 18005 hinzunehmen.

1.3 Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 0,80 m durch Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, sonstige Gebäudeteile) werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

1.4 Abweichende Bauweise

Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise in dem allgemeinen Wohngebiet WA(b) dürfen Gebäude oder Hausgruppen mit einer Länge bis max. 60 m errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA(b) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind in der privaten Grünfläche Zuwegungen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind auf dem Grundstück drei für den Betrieb des Grundstücks notwendige Gebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW und Nebenanlagen in den gesondert gekennzeichneten Bereichen.

1.6 Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion. Die festgelegte Gebäudehöhe bezieht sich auf die jeweils ausgebauten Verkehrsflächen; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.

1.7 Baumbestand

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren.

1.7 Baumbestand

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren.

Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Stadt Herford eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bäume dürfen nur in der laubfreien Zeit außerhalb der Brutzeit gefällt werden.

Die Ersatzpflanzung ist abhängig vom Stammumfang des gefällten Baumes durchzuführen. Grundlage der Ersatzpflanzung ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001 (§ 7 Abs. 2 der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford).

2.0 Gestaltung

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.

3.0 Grünfläche

Die kenntlich angelegte Grünfläche „Spielplatz“ ist Bestandteil der Außenfläche der Kindertagesstätte.

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind oder es sich um Stellplätze und Zuwegungen handelt, deren Versiegelungsgrad und Lage sich gemäß textl. Festsetzung Nr. 1.5 regelt.

4.0 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff im Änderungsbereich (Flurstück 273) muss folgende Maßnahme außerhalb des Änderungsbereiches in der Gemarkung Schwarzenmoor vorgenommen werden:

Zum Ausgleich der Maßnahme auf dem neu entstehendem Baugrundstück sind 431 m² Acker zu Wald auf dem Flurstück 216, der Flur 13 , Gemarkung Schwarzenmoor auszugleichen.

5.0 Hinweise

5.1 Bodendenkmale

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 mind. 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.

5.2 Bodenverfärbungen

Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford zu informieren.

5.2 Bodenverfärbungen

Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford zu informieren.

5.3 Hausbrunnen

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

5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde am 06.06.2011 abschließend zu Vögeln und Fledermausvorkommen erfolgt.

Erfolgt die Umsetzung des B.- Plans später als 7 Jahren nach dem Inkrafttreten, ist die Artenschutzrechtliche Prüfung unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu wiederholen.

5.5 Telekommunikationsleitungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Änderungsbereich den Telekommunikationsdiensten so früh wie möglich angezeigt werden.

5.6 Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes

Mit der Rechtskraft der Änderung Nr. 2.11 werden in deren Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 10.39 unwirksam und durch die Änderung 2.11 ersetzt.