

Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.61 "Clarenstraße"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Kerngebiete (MK)

Gliederung des Kerngebietes gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO

Unzulässig sind in allen Kerngebieten Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Bordelle und artverwandte Betriebe.

Im MK1 Gebiet ist Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig.

Im MK2 Gebiet sind Dienstleistungsnutzungen und Wohnnutzungen im Erdgeschoss, in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig

1.3 Bauweise

1.4 Überschreitungen der Baugrenzen

Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten) werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

1.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und Garagen, Carports im Sinne von § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen nicht zulässig. In allen Baugebietskategorien ist vor Garagen eine Aufstellfläche von mind. 5,00 Tiefe einzuhalten.

1.6 Baumbestand

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Stadt Herford eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Dies gilt auch für den maroden Baumbestand, der im Zuge der Planung entfernt wird. Darüber hinaus dürfen diese Bäume 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).

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte gelten zugunsten der Nutzungsberechtigten. Die Leitungsrechte gelten für Unternehmen, die die Ver- und Entsorgung der Grundstücke herstellen (§ 9 Abs. 21 BauGB).

2.0 Gestaltung / Örtliche Bauvorschrift

2.1 Grundstückseinfriedungen, Eingrünungen und Hecken

Grundstückseinfriedungen, Eingrünungen und Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.2 Gestaltungsfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Gestaltungsfestsetzungen notwendig, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der nach den Maßgaben des Vorhabenplanes umgesetzt wird.

2.3 Gestaltungsfestsetzungen im Kerngebiet

Fassadengestaltung

In dem Kerngebiet ist als Material für die Gestaltung der Außenwände bei Neubauten Putz zu verwenden. Für die Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind untervoische Dachformen wie blau, grün, gelb, weiß u.a.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind untypische Dachformen wie blau, grün, gelb, weiß u.a. unzulässig. Extensive Dachbegrünung, Solaranlagen und Metalleindeckungen sind zulässig.

2.4 Herrichtung der Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der neuen Bauwerke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung von Pflanzflächen können nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

2.5 Bepflanzungen

Gem. abzustimmenden Konzept

Sträucher / Hecken

2.6 Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche mit einem Stammumfang von mind. 14/16 dm. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Jeder gepflanzte Bereich muss eine offene Baumscheibe mit mind. 4 m² unversiegelter, luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Bodenraum erhalten. Abweichungen können bei einem abgestimmten Freiflächenkonzept im Einzelfall zugelassen werden. Die Bestimmungen der RAS 06 sind einzuhalten.

2.7 Gebäudehöhen, Traufhöhen sowie Brüstungshöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Der obere Bezugspunkt für Gebäude mit Flachdach ist der obere Abschluss der Außenwände (z.B. bei der Attika, des Gesimses). Die festgelegten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den unteren Bezugspunkt von 66 m ü.N.N..

Die Oberkante der Brüstungen von Fenstern und sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen darf nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, wenn diese als Rettungswege gem. § 17 Abs. 3 BauO NRW dienen sollen.

2.8 Werbeanlagen

2.9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der Nr. 1 - 8 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.

3.0 Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gemäß dem Ergebnis der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs im Umweltbericht folgende Flächen zum Ausgleich dem Vorhaben zugeordnet:

Gemarkung Falkendiek, Flur 3, Flurstück 364

Für die Abholzung des Berg-Ahorns und der Stiel-Eiche im südlichen Plangebiet sind Ersatzpflanzungen in den Grünbereichen des allgemeinen Wohngebietes vorzunehmen.

4.0 Sonstige Regelungen

4.1 Altablagerungen

In dem Altlastenkataster der Stadt Herford sind keine Altlasten für das Plangebiet vermerkt. Allerdings ist bekannt, dass auf dem Grundstück der Clarenstraße 7-9 vormals eine Schlosserei ansässig gewesen ist und dass sich hinter dem Haus Rennstraße 34a eine Tankstelle befunden hat.

Eine chemische Untersuchung der aus den Sondierungen entnommenen Bodenproben hat stattgefunden und ergab, dass keine Bodenverunreinigungen durch Schadstoffe an der ehemaligen Tankstelle Rennstraße 34a bzw. der Schlosserei Clarenstraße 7 vorliegen.

Die Bodenauffüllungen hingegen weisen vereinzelt erhöhte Schadstoffgehalte von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie durch das Schwermetall Blei auf. Bei beiden Stoffen wird der jeweilige Prüfwert der BBodSchV für die Nutzung Kinderspielflächen überschritten. Zudem werden die Vorsorgewerte der BBodSchV durch verschiedene Schadstoffe überschritten.

durch verschiedene Schadstoffe überschritten.

Künftige Kinderspielflächen sowie die vorgesehene Bebauung sind nicht unmittelbar auf der jetzigen Geländeoberfläche anzulegen. Der Boden ist zu entfernen und/oder Oberboden ist aufzutragen, damit diese Gefahrenbetrachtung für die künftige Nutzung nicht relevant ist und es auch nicht zu Einschränkungen bzgl. der Anforderungen des BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt.

Bei den notwendigen Bodenaufträgen ist an den Grundstücksgrenzen diese Auffüllung gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen.

Bezüglich der Entsorgung ist der anfallende Bodenaushub nach Belastungen zu trennen und entsprechend zu entsorgen. Darüber hinaus besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenverfärbungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Untersuchung von potenziellen Fledermausquartieren im Plangebiet wurde bereits im Zuge des alten Planverfahrens durch die Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung am 12.11.2007 vor Ort durchgeführt und dokumentiert. Daraus geht hervor, dass weder Fledermäuse noch eindeutige Spuren (z.B. Kot) im Plangebiet nachgewiesen werden konnten. Allerdings ergab die Kartierung auch, dass einige der untersuchten Strukturen in den seinerzeit noch vorhandenen Gebäuden potenziell als Quartiere für Fledermäuse geeignet wären.

Diese ehemals noch vorhandenen Gebäude und baulichen Nebenanlagen sind inzwischen weitestgehend abgeräumt.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen stark bebauten bzw. versiegelten innerstädtischen Bereich handelt, sind keine nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten oder in vorausgegangenen Verfahren bekannt geworden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden keine Konflikte mit Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Spätestens 7 Jahre nach der Planungsaufstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erforderlich.

5.0 Hinweise

5.1 Bodendenkmale

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig d.h. 3 Wochen vorher, dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0521/ 52 002-50 zu melden, damit eine baubegleitende archäologische Untersuchung organisiert werden kann.

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, Abt. Bauaufsicht und Denkmalschutz/ -pflege (Telefon: 05221/ 189-659) und dem LWL - Archäologie für Westfalen (Anschrift und Telefon wie oben) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 14 und 16 DSchG).

5.2 Bodenverfärbungen

Werden bei anfallenden Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen und Verunreinigungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Herford umgehend hierüber zu unterrichten. Die Auskofferungsarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und durch entsprechende Analytik abzusichern.

5.3 Hausbrunnen

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

Die entstehenden Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

5.4 Bombenbetroffene Zone

5.5 Beachtung der Auflagen der Denkmalpflege

Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz sind alle Maßnahmen an Bau- und Bodendenkmäler (Beseitigung, Veränderung, Änderung der Nutzung, Verbringung an einen anderen Ort) und deren engerer Umgebung erlaubnispflichtig. Die gilt auch für Werbeanlagen.

5.6 Versickerung

Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Gelände sowie der Einsatz von Rasengittersteinen sind nicht zulässig.