

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Kerngebiete - MK

In den Kerngebieten (MK) sind die folgenden Nutzungen nach § 7(2) BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter.

Zusätzlich sind auch sonstige Wohnungen nach § 7(3) BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleibt. Unzulässig sind Tankstellen, Vergnügungstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

1.2 Allgemeine Wohngebiete - WA

In den Wohngebieten (WA) sind die folgenden Nutzungen nach § 4(2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. In den mit (b) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten (WA) können Immissionen (insbesondere Lärm) aus den benachbarten Kerngebieten (MK) auftreten. Diese sind bis zu den für Mischgebiete (MI) geltenden Richtwerten / Grenzwerten hinzuzunehmen.

1.3 Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Anlagen für soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahme: Wohnungen zugelassen werden, sofern diese gegenüber den sonstigen Nutzungen untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen oder die maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

2.2 Alle Höhenangaben erfolgen in Meter über Normalnull. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bzw. die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornstein, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Anforderung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen und Vorbauten bis 1,50 m Tiefe kann ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für öffentliche Flächen.

3.2 Geringere Tiefen der Abstandflächen nach § 6 BauO NRW können in der engen Gasse der Waisenhausstraße unter Würdigung nachbarlicher Belange zugelassen werden.

3.3 In dem festgesetzten Fassadenbereich „Brandwand“ dürfen aus Brandschutzgründen keine Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen zugelassen werden, die nicht die Feuerwiderstandsklasse F90 erfüllen.

3.4 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB am und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 Bau O NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5. Dachgestaltung

5.1 In den Gebieten mit Satteldach- oder Walmdachfestsetzung (SD/ WD) sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig, sofern das Einfügen in die nähere Umgebung auch unter denkmalpflegerischen Aspekten nachgewiesen wird.

5.2 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte, Tondach- oder Betondachsteine in rot, dunkelbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten flachen und geneigten Dächern.

5.3 Dachgauben dürfen die Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Traufhöhe und Zwerchgiebel in einer Gesamtlänge von max. 40 % ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene symmetrisch angeordnet zulässig.

5.4 Bei Flachdächern ist die festgesetzte Traufhöhe als Attika und die Firsthöhe als Gebäudehöhe des zurückgestaffelten obersten Geschosses zu verstehen.

6. Begrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Steinaufschüttungen in Gärten sind nicht zulässig. Die Freilegung und Befestigung kann ausnahmsweise vor Verkauf- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur Hecken und transparente Zäune zulässig. Zäune dürfen mit in der Fläche deutlich untergeordneten Mauerstützen oder -stücken ausgeführt werden. Jegliche Einfriedungen sind so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

9. Stellplätze

Bei Gemeinschaftsstellplätzen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit 4 qm Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Fassaden

10.1 Die Fassadenöffnungen sind mehrheitlich vertikal auszurichten mit stehenden Fensterformaten mindestens ab den Obergeschossen. Der Anteil der Fensterflächen muss sich gegenüber dem Anteil geschlossener Wandflächen unterordnen.

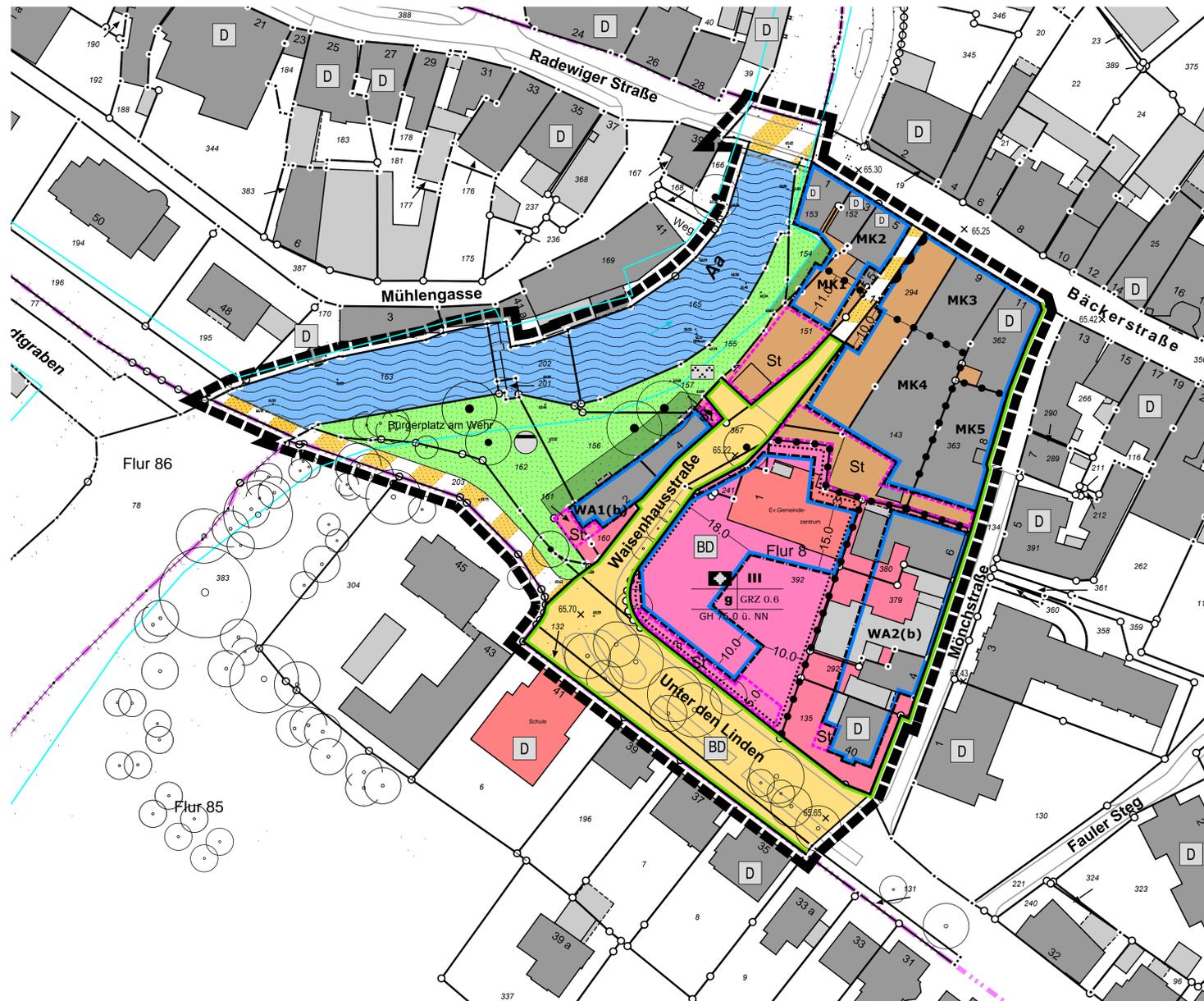
10.2 Es sind nur Putzoberflächen zulässig. Untergeordnete Teileflächen können in anderen Materialien, wie Zementfaserplatten, Natursteine oder keramische Werkstoffe ausgeführt werden. Andere Fassadengestaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

10.3 Als Fassadenfarbe sind nur helle Farbtöne in Erdfarbentoptik oder gebrochenen Farbtöne zulässig. Untergeordnete Teilflächen sind in Farbtönen mit größerer Sättigung zulässig.

11. Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, im Erdgeschoss bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses bis zu einer Fläche von 1,5 m² je Anlage zulässig. Die Ausrichtung der Werbeanlagen muss sich an die vertikale Gliederung der Fassade anpassen.

11.2 Pro Ladeneinheit ist ein Auslegerschild mit einer Fläche von maximal 0,5 m² zulässig.



11.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. signalgelb).

II HINWEISE

a) Bei vorhandenem Baumbestand ist die jeweils gültige Fassung der Baumschutzsatzung der Stadt Herford maßgebend.

b) Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford zu informieren.

c) Alle Veränderungen an Baudenkmalen sind nach § 9 Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig. Für Maßnahmen in der engeren Umgebung von Baudenkmalen besteht die Erlaubnispflicht für Veränderungen, die das Erscheinungsbild der benachbarten Baudenkmalen beeinträchtigen. Erlaubnisbeanträge sind an die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Herford zu richten.

d) Im gesamten Bebauungsplangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Damit diese nicht undokumentiert zerstört wird, müssen im Vorfeld sämtlicher Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen in Form von Prospektionschnitten vorgenommen werden, um abzuklären, ob weitere flächige Ausgrabungen notwendig sind. Der Verursacher der Maßnahme trägt im Rahmen des Zumutbaren die Kosten für Untersuchung, Bergung und Dokumentation (§ 29 Denkmalschutzgesetz - DSchG)

e) Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Hansestadt Herford, Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz/-pflege und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0251-5918961, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

f) Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

WA1(b)	II
g	GRZ 0.6
SD	TH 73.0 ü. NN FH 76.0 ü. NN

WA2(b)	III
g	GRZ 0.6
SD/WD	TH 74.0 ü. NN FH 78.0 ü. NN

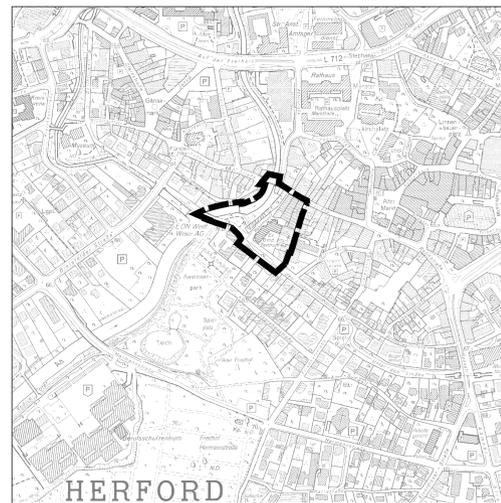
MK1	II
g	GRZ 1.0
	GH 76.0 ü. NN

MK2	III
g	GRZ 1.0
SD/WD	TH 76.0 ü. NN FH 80.0 ü. NN

MK3	IV
g	GRZ 1.0
SD/WD	TH 78.0 ü. NN FH 81.0 ü. NN

MK4	IV
g	GRZ 1.0
SD/WD	TH 78.0 ü. NN FH 81.0 ü. NN

MK5	III
g	GRZ 1.0
SD/WD	TH 76.0 ü. NN FH 80.0 ü. NN



Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
PlanV 90 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
BauO NRW Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MK** Kerngebiet
- (b)** Immissionsvorbelastet
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- g** geschlossene Bauweise
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl (max.)

Gestaltung baulicher Anlagen

- TH 74.0 Traufhöhe (max.) ü. NN
- GH 11.0 Gesamthöhe (max.)
- FH 78.0 Firsthöhe (max.) ü. NN
- SD/WD Satteldach / Walmdach

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Stellplätze
- Brandwand

Nicht überbaubare Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Gemeinbedarfsfläche
- Kirche
- zu erhaltender Baum
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Abwasser
- private Grünfläche
- Wasserfläche

B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- +667 Höhe ü. NN
- vorhandene Bäume

C. Nachrichtliche Angaben

- Gesetzliches Überschwemmungsgebiet
- Denkmalschutz
- vermutetes Bodendenkmal

Für die Planung: Herford, den 28.06.2018	LS gez. Dr. Böhm Beigeordneter	gez. Wähler Abt.L.-Stadtplanung:	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster nachweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flächeneinverleibungsverordnung. Herford, den 13.07.2018	LS Kreis Herford Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Lückingmeier
Der Bau- u. Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 28.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 18.05.2017	LS Vorstandes des Bau- u. Umweltausschusses	gez. Seeger	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 24.05.2017 bis zum 09.06.2017 stattgefunden. Herford, den 18.09.2017	LS gez. Wähler Abt.L.-Stadtplanung:
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 28.02.2018	LS gez. Wähler Abt.L.-Stadtplanung:	gez. Seeger	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford am 23.11.2017 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 06.12.2017	LS Vorstandes des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.01.2018 bis 14.02.2018 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.01.2018 bekanntgemacht worden. Herford, den 28.02.2018	Der Bürgermeister Im Auftrage: LS gez. Wähler Abt.L.-Stadtplanung:	Der Bürgermeister Im Auftrage: LS Vorstandes des Bau- u. Umweltausschusses	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford am 28.06.2018 erneut als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 10.07.2018	LS gez. Seeger
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.08.2018 bis 12.09.2018 erneut öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 01.08.2018 bekanntgemacht worden. Herford, den 25.10.2018	Der Bürgermeister Im Auftrage: LS gez. Wähler Abt.L.-Stadtplanung:	Der Bürgermeister Im Auftrage: LS Vorstandes des Bau- u. Umweltausschusses	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Hansestadt Herford am 14.12.2018 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 19.12.2018	LS
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 21.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 21.12.2018 öffentlich aus. Herford, den 28.01.2019	LS gez. Kähler Bürgermeister	gez. Kähler Bürgermeister		

Hansestadt Herford

Bebauungsplan Nr. 4.65

"Waisenhausstraße"

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford
Maßstab 1: 1000 500
Flur: 8