

I 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zusätzlich sind auch sonstige Wohnungen nach § 7(3) BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt bleibt.

Unzulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, 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.

Ausnahmsweise sind die folgenden Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zulässig:

- 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 hinzunehmen.

1.3 Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Anlagen für soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können 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 Erforderlichkeit 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 je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauflänge 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 Verkaufs- 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 Teilflächen 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 Erdfarbenoptik 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 Baudenkmalern sind nach § 9 Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig. Für Maßnahmen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern besteht die Erlaubnispflicht für Veränderungen, die das Erscheinungsbild der benachbarten Baudenkmalern beeinträchtigen. Erlaubnisansprüche 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 Prospektionsschnitten 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
	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