

Text zum Bebauungsplan Nr. 5.25 "Wiesestraße / Werreufer"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Auf der gem. § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Gebäude und Einrichtungen mit überwiegender Wohnfunktion zur Betreuung oder Pflege besonderer Zielgruppen zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise kann im WA die hintere Baugrenze für Nebenanlagen um maximal 5 Meter überschritten werden.
- 1.4 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen oder Baulinien angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB am und im bestehenden angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.5 Unterer Bezugspunkt für alle angegebenen Höhen ist die mittlere natürliche Geländeoberfläche gemessen an vier Ecken des Grundstücks.
- 1.6 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

2.0 Befristete Nutzungen gem. § 9(2) BauGB

- 2.1 Auf der gem. § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist eine eigenständige Stellplatzanlage mit höchstens 60 Stellplätzen für einen Zeitraum von 5 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes zulässig.
- 2.2 Die Stellplatzanlage darf nur von Mitarbeitern des in der näheren Umgebung befindlichen Mathilden Hospital Herford in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und im Einzelfall von Anliegern des umliegenden Wohngebiets genutzt werden. Unzulässiges Parken ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- 2.3 Nach Ablauf von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen und Carports nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 2.4 Stellplätze in Tiefgaragen sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.0 Garagen, Carports und Stellplätze

- 3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in für sie festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann im WA die hintere Baugrenze um maximal 5 Meter überschritten werden.

- 3.2 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Flächen für Stellplätze zulässig.
- 3.3 Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind vor Rammschäden zu schützen und müssen Platz zur Entfaltung haben.
- 3.4 Private Stellplätze können mit Rasengittersteinen errichtet werden.
- 3.5 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" können bereits vorhandene Stellplätze ausnahmsweise in ihrem Bestand geschützt werden, wenn eine Gesamtzahl von 60 Stellplätzen nicht überschritten wird.

- 4.0 Dächer und sonstige Gestaltung
- 4.1 Im WA dürfen Dachgauben und sonstige Dachaufbauten je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 30% der Trauflänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- 4.2 Die Dacheindeckung von Dächern ab 30° Neigung sind in ziegelroten (d.h. rot – rotbraun) oder schieferfarbenen (d.h. anthrazit – schwarzen) unglasierten Ziegeln zu erfolgen. Dies gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen.
- 4.3 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 4.4 Im WA sind ausschließlich Putzfassaden zulässig. Für untergeordnete Bauteile können andere Materialien, z.B. Verblendmauerwerk, Holz, verwendet werden.
- 4.5 Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
- 4.6 Satellitenschüsseln sowie Rundfunk- und Fernsehantennen sind ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

- 5.0 Grünflächen und Bäume
- 5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einheimischen Gehölzen und Stauden anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2 Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

- 6.0 Verkehrsflächen
- 6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.2 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.

7.0 Lärmschutz

Aufgrund des durch die Verkehrsbelastung auf der Wiesestraße gegebenen Lärms, sind im WA(b) die in einem Mischgebiet (MI) zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte hinzunehmen. Die der Wiesestraße zugewandten, zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (gem. VDI-Richtlinien 2719- Pegelminderung um 30 bis 34 dB(A)) auszustatten.

8.0 Geh- und Fahrrechte

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Herford zu belastende Fläche ist für Instandhaltungsarbeiten an der Schule in einem begehbaren Zustand zu halten.

9.0 Altlasten

Bei dem als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Bereich handelt es sich um eine Gewerbebrache (Färberei, Baubetriebshof). Eine Kontamination wurde im Rahmen eines Gutachtens nachgewiesen. Zur Herstellung der Nutzungsverträglichkeit ist eine Sanierung des Bodens entsprechend den Ausführungen des Altlastengutachtens durchzuführen. Die Sanierung ist sachverständig zu begleiten.

10.0 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines potenziellen Überschwemmungsgebietes. Hierbei handelt es sich um Flächen, die beim Versagen der Hochwassereinrichtungen überflutet werden.

10.2 Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Herford oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

- 10.3 Für das gesamte Plangebiet können Bodenverunreinigungen aufgrund von Bodenauffüllungen vor der Bebauung des Gebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Frage nach der Bodenbeschaffenheit und -qualität muss durch orientierende Untersuchungen geklärt werden.
- 10.4 Stellplätze und Garagen müssen laut § 51(7) BauONRW so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.
- 10.5 Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001 bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.
- 10.6 Unabhängig von den Festsetzungen und Kennzeichnungen des Bebauungsplanes können im Plangebiet weitere Denkmäler eingetragen oder Denkmalbereiche unter Schutz gestellt werden. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und sind zu beachten.