

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0.4 Grundflächenzahl
(N) Nutzungsbeschränkung	GFZ 0.8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	0 offene Bauweise
2 Wo Höchstzulässige Zahl von Wohnungen im Wohngebäude	△ nur Einzel- und Doppelhäuser
	TH 4.5 max. Traufhöhe
	FH 9.0 max. Firsthöhe

Linien und Flächen

— Plangebietsgrenze	↔ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— Strassenbegrenzungslinie	□ Garagen / Stellplätze
--- Baugrenze	

Gestaltung baulicher Anlagen

GO Giebeliges Dach	↔ Firsttrichtung
30-48° Dachneigung	

nicht überbaubare Flächen

□ Verkehrsfläche	□ öffentliche Grünfläche
△ Sichtdreieck	□ Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
□ Gehweg	● zu erhaltende Bäume
□ private Grünfläche	

B. Erläuterungen der Planunterlage

--- Gemarkungsgrenze	○ vorhandener Baum
--- Flurgrenze	⊙ Höhe u. NN
--- Flurstücksgrenze	— Höhenlinie
▨ vorhandene Gebäude	

C. Kennzeichnung

□ Umgrenzung von Altstandorten bzw. Altlagerungen
--

Für die Planung Herford, den 30.10.2008		Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermehrwert überein. Stand: 16.01.2009 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Herford, den 16.01.2009	
gez. Dr. Bone Baudirektor	LS	gez. Paulu Rat L. -Stadtplanung	LS
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 25.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.08.2008 öffentlich bekanntgemacht worden. Herford, den 09.01.2009		Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB hat vom 22.09.2008 bis zum 06.10.2008 stattgefunden. Herford, den 20.11.2008	
LS	gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	LS	gez. Paulu Rat L. -Stadtplanung
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Beträge abgestimmt. Herford, den 10.02.2009		Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB von Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 30.10.2008 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 09.01.2009	
LS	gez. Köhler Rat L. -Stadtplanung	LS	gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3(2) BauGB von 21.11.2008 öffentlich ausgetragen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13. bzw. 14.11.2008 bekanntgemacht worden. Herford, den 10.02.2009		Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB von Rat der Stadt Herford am 06.09.2009 als Sitzung beschlossen worden. Herford, den 10.03.2009	
LS	gez. Köhler Rat L. -Stadtplanung	LS	gez. Köhler Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 18.03.2009 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 19.03.2009 öffentlich aus. Herford, den 24.03.2009		Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert d. Gesetz vom 21.12.2005 (BGBl. I S. 3916) Baunutzungsverordnung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) letzte Änderung vom 22.04.1999 § 66 Bauordnung (BauNVO) v. 01.03.2000 letzte Änderung vom 22.07.2003	
LS	gez. Köhler Bürgermeister		

Stadt Herford

Bebauungsplan Nr. 6.66 'Kattendorp - Nord'

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Elverdissen

Maßstab 1: 1000
Flur: 11

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 6.66 "Kattendorp-Nord"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB). Im WR(N)-Gebiet sind als Ausnahme gemäß Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.2 Die in den WR(N)-Gebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen müssen die Eigenschaften besitzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu benachbarten Gebieten, in denen Wohnen ohne planungsrechtliche Einschränkung möglich ist, vermieden wird.

1.3 Einzel- und Doppelhäuser sind nur bis zu einer Gesamtbauabendlänge von max. 18 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.4 Überschreitungen der vorderen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.

1.6 In den WR-Gebieten sind Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Stellplätze/ Carports und Zuwegungen nur dann zulässig, wenn der Versiegelungsgrad nicht mehr als bis zu 50% beträgt.

1.7 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 29 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.8 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils ausgebauten Verkehrsflächen; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.

1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke Mindestgrößen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt:
- 400 qm für Einzelhausgrundstücke
- 250 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke

2.0 Gestalterische Festsetzungen nach dem örtlichen Bauvorschriften §§ 86, 87 der Bauordnung für Nordrhein-Westfalen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Entlang der geplanten Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur als Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,00 m als Hainbuche, Eibe, Buche, Berberitze oder Liguster zulässig.

2.2 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Trauflänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

2.3 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

2.4 Doppelhäuser sind in ihrer Ansichtswirkung insbesondere hinsichtlich der Dachform und -neigung, Traufhöhe, Firsthöhe, Fassadengliederung sowie Material- und Farbauswahl spiegelbildlich auszuführen.

2.5 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumpflanzung (einheimischer Laubbau oder Obstbau, hochstämmig Stammumfang mind. 7 - 20 cm) erfolgen.

2.6 Im Neubaubereich sind auf den Baugrundstücken jeweils mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

3.0 Verkehrsflächen

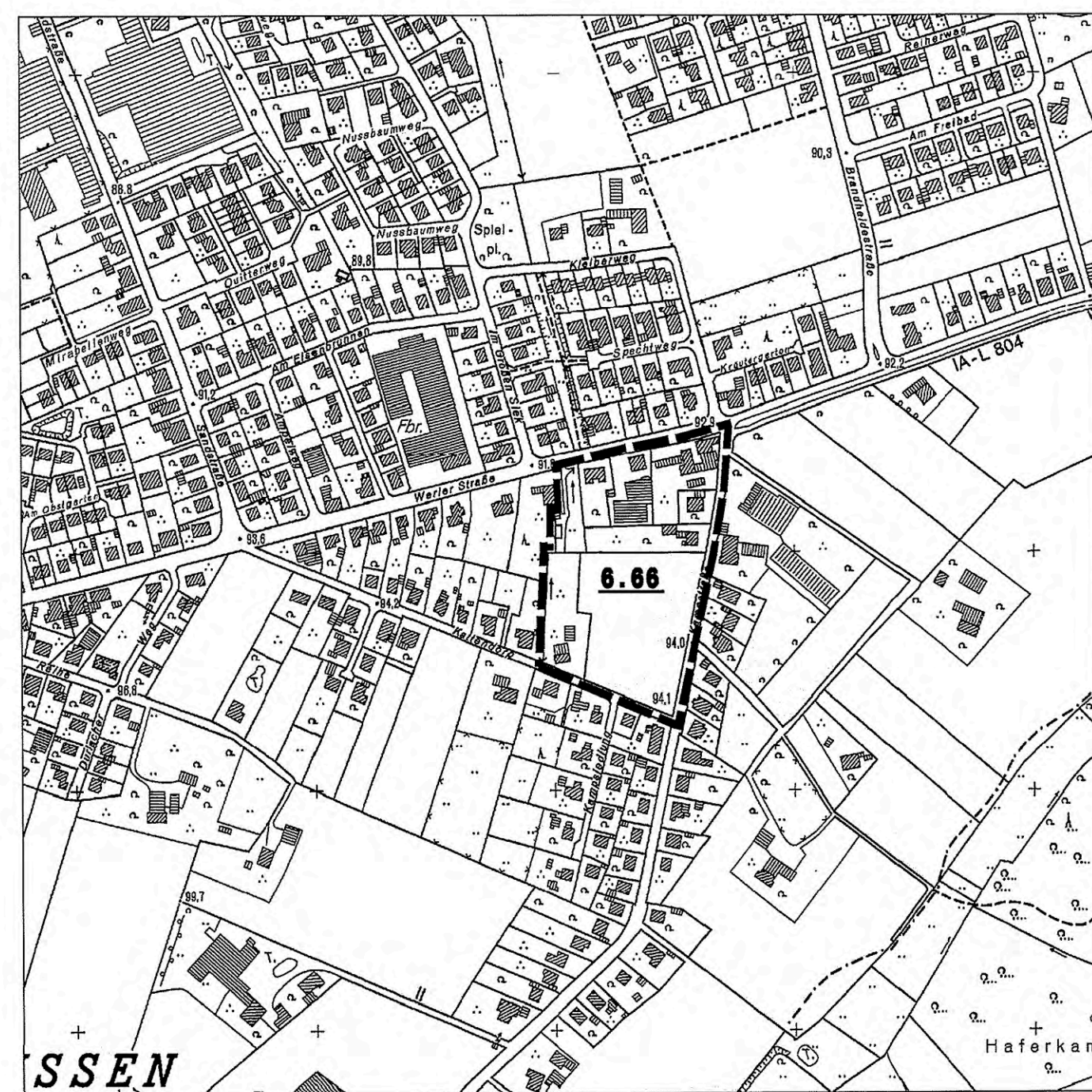
3.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.
3.2 Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.

4.0 Grünflächen

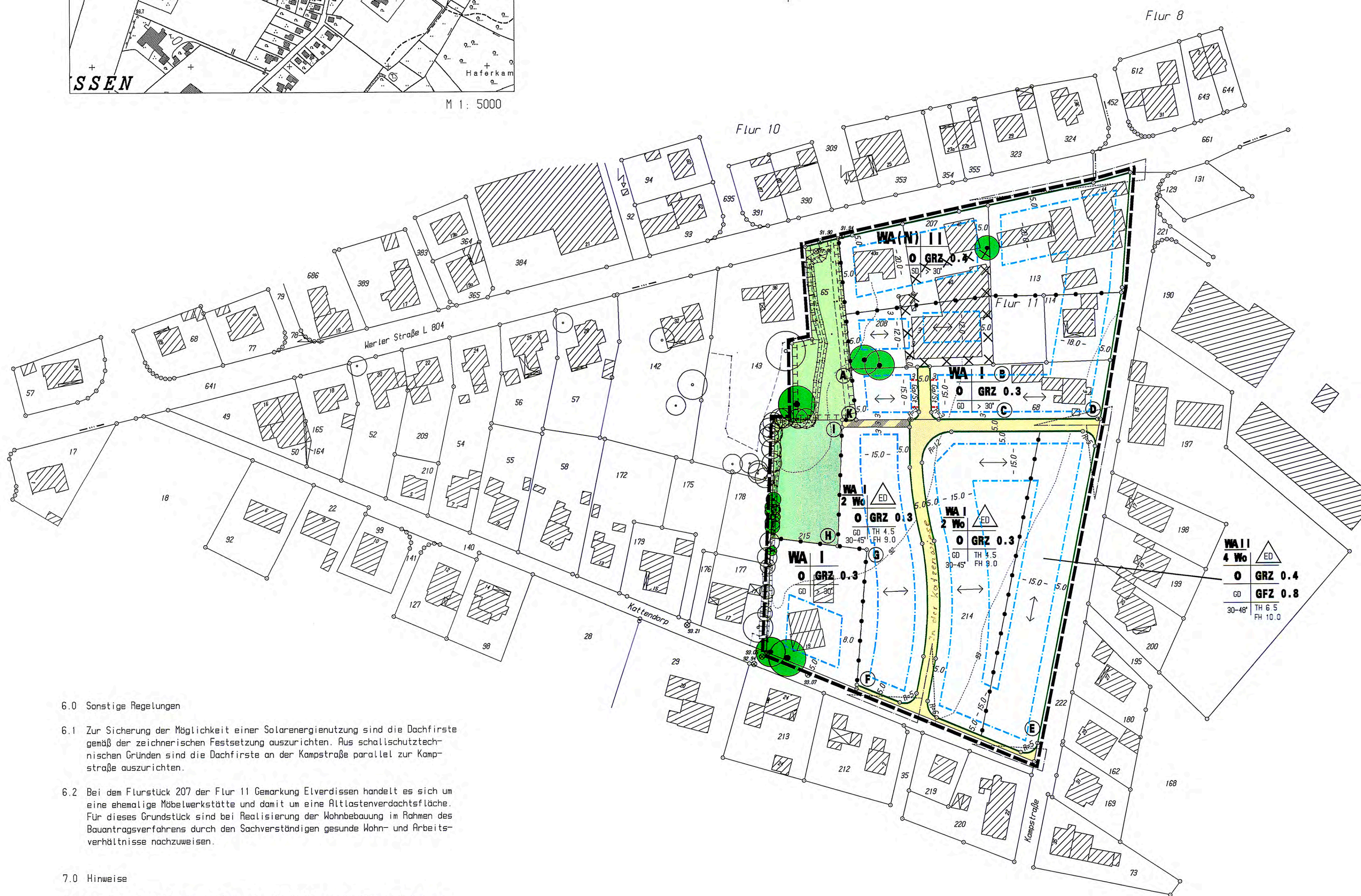
4.1 Die kenntlich angelegte Grünfläche ist der Öffentlichkeit zu widmen. Ausgenommen hiervon ist die private Grünfläche auf dem Flurstück 215 der Flur 11 Gemarkung Elverdissen.
4.2 Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.

5.0 Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der mit A - K gekennzeichneten Fläche müssen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:
Zum Ausgleich der Maßnahmen sind auf dem Flurstück 65, Flur 11, Gemarkung Elverdissen der Bachlauf zu renaturieren, ca. 250 m² Fläche zu entsiegeln und dem Grünzug zuzuschlagen.
Weiter ist zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Flurstücken 216, 234, 223 und 221, Flur 13, Gemarkung Schwarzenmoor eine Ackerfläche von 2704 m² als Laubwald aufzuforsten.



M 1: 5000



6.0 Sonstige Regelungen

6.1 Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind die Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten. Aus schallschutztechnischen Gründen sind die Dachfirste an der Kampstraße parallel zur Kampstraße auszurichten.
6.2 Bei dem Flurstück 207 der Flur 11 Gemarkung Elverdissen handelt es sich um eine ehemalige Möbelwerkstätte und damit um eine Altlastenverdachtsfläche. Für dieses Grundstück sind bei Realisierung der Wohnbauung im Rahmen des Bauverfahrens durch den Sachverständigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

7.0 Hinweise

7.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Rat für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Rat für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher anzuzeigen.
7.2 Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford-Umwelt- ist umgehend hiervon zu unterrichten.
7.3 Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.