

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 6.70 „Grüne Straße / Kerkhofs Ort“

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind zulässig, die in § 6 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Ziffer 1, 2, 4, 5 und 6 aufgeführten Einrichtungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe).

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 9 (1) Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, die in § 6 (2) BauNVO Ziffer 3, 7 und 8 aufgeführten Einrichtungen (Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist („Handwerkerprivileg“).

1.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß § 16 (3) BauNVO auf 12,00 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche gemessen an den vier Ecken des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.5 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.

1.6 Garagen, überdachte und freie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Vorgartentflächen können ebenfalls freie Stellplätze angeordnet werden, sofern hierfür inklusive Zuwegungen und Zufahrten nicht mehr als 50% dieser Fläche befestigt wird.

1.7 Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist (z.B. Tiefgaragen), sind mit 100% bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen. Für Garagen, überdachte Stellplätze und freie Stellplätze mit den jeweiligen Zufahrten darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.8 Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

2.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Die festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern in Form von 3 bis 5-reihigen Hecken oder Gebüsch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Je festgesetzten Baumstandort ist ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbau II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 22 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Auf der festgesetzten Stellplatzfläche sind insgesamt 15 hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 22 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Einheimische, standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche, Hainbuche usw. mit einem Stammumfang von mindestens 22 cm. Standortgerechte Sträucher sind z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Weide, Heckenkirsche usw..

3.0 Gestalterische Festsetzungen nach den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 96 und 87 nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V. mit § 9 (4) BauGB

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

3.2 Jegliche Einfriedungen sind so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass im Bereich von Straßeneinfriedungen und Grundstückszufahrten aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen. Die Sichtfelder der Einfahrtbereiche zur Lockhauser Straße sind von jeglicher Sichtbehinderung durch Bebauung und Bewuchs über 1,00 m Höhe über Straßenniveau frei zu halten.

3.3 Als Einfriedungen im vorderen und seitlichen Vorgartenbereich sind Hecken und transparente Zäune zulässig. Zäune dürfen mit in der Fläche deutlich untergeordneten Mauerstützen oder -stücken ausgeführt werden. Höhenunterschiede im Bereich aller Grundstücksgrenzen sind als dauerhaft bepflanzen Böschungsflächen anzulegen oder mit maximal 1,0 m hohen Trockenmauern abzufangen (Bezugspunkt ist die am Fußpunkt der Mauer angrenzende, fertige Geländeoberfläche). Kombinationen von beplanten Böschungen und Trockenmauern sind zulässig. Derartige zur Geländeauftragung bestimmte Mauern dürfen ausnahmsweise auch im unmittelbaren Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, sofern sie eine Höhe von 0,5 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

4.0 Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Auf der mit A bis D gekennzeichneten Fläche wird bei Baumaßnahmen ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Herford, Flur 49, Flurstück 67 muss eine Fläche von insgesamt 618 m² Acker in extensives Grünland umgewandelt werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu führen.

4.2 Auf der mit E bis H gekennzeichneten Fläche wird bei Baumaßnahmen ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Herford, Flur 49, Flurstück 67 muss eine Fläche von insgesamt 116 m² Acker in extensives Grünland umgewandelt werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu führen.

5.0 Kennzeichnung von Altstandorten

Im Plangebiet befindet sich ein gewerblicher Altstandort (Tischlerei) mit der Nummer TK 3918 HP 138. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Kreis Herford, Amt für Umwelt, Planen und Bauen, Abteilung Altlasten und Bodenschutz, Amtshausstraße 2, 32051 Herford zu beteiligen.

6.0 Hinweise

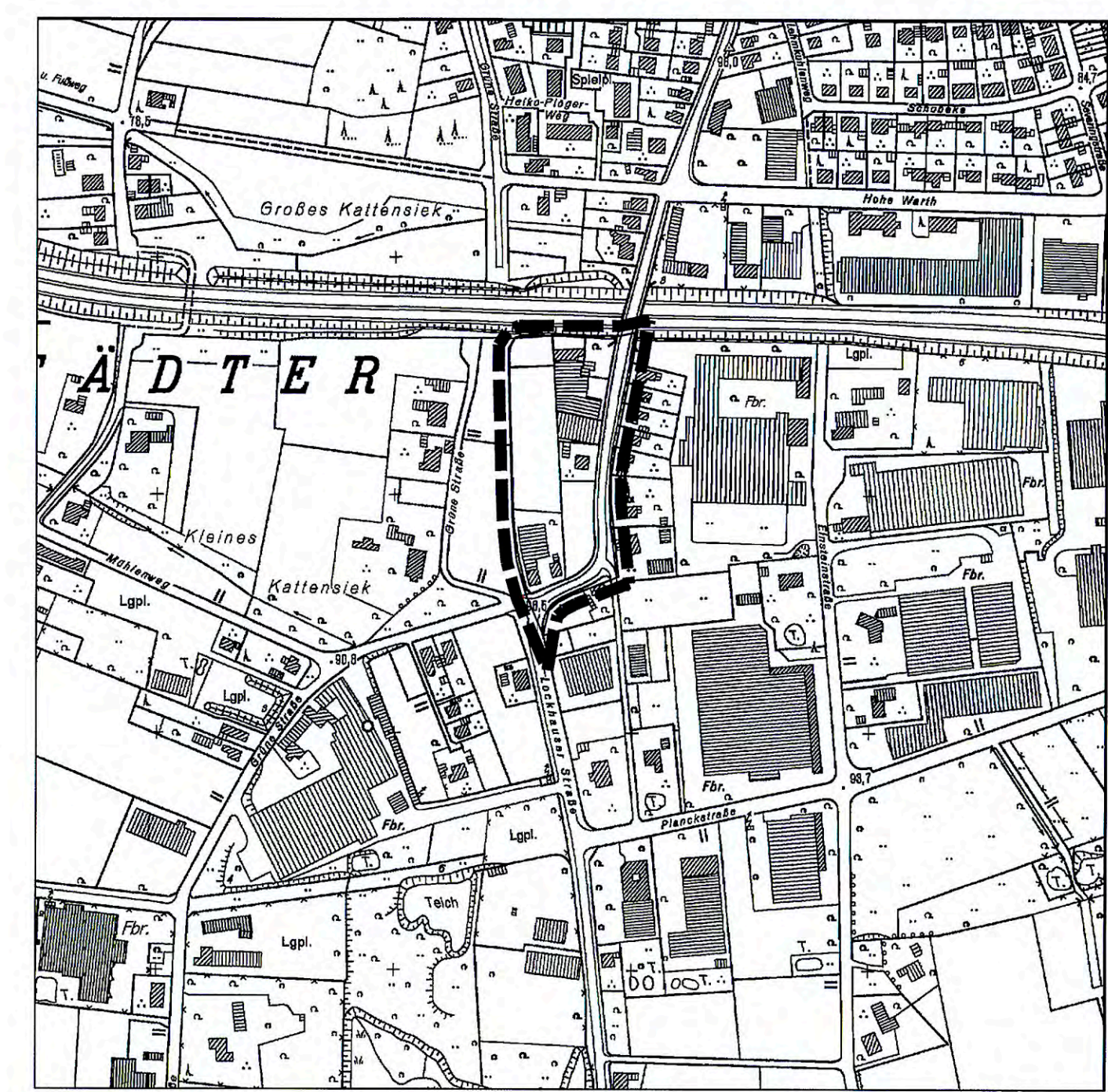
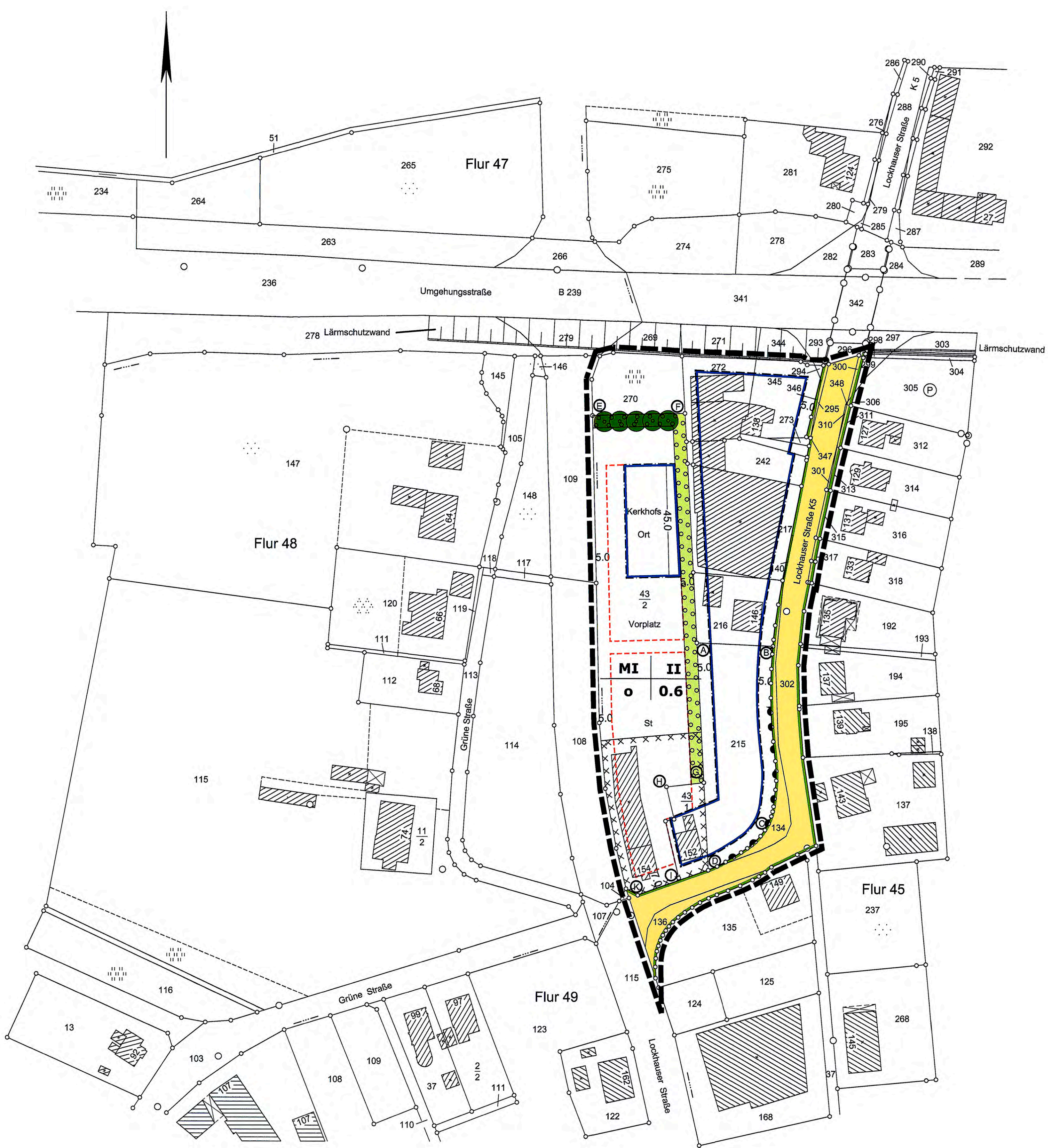
6.1 Bei vorhandenem Baumbestand ist die jeweils gültige Fassung der Baumschutzsatzung der Stadt Herford maßgebend.

6.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälische Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

6.3 Der Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

6.4 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist das Umweltamt des Kreises Herford zu informieren.

6.5 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.



1: 5000

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung
MI Mischgebiet **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.6 Grundflächenzahl (Höchstgrenze) **O** offene Bauweise

Linien und Flächen
— Plangebietsgrenze **---** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
--- Straßenbegrenzungslinie **---** Zweckbestimmung:
--- Baugrenze **St** Stellplätze
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt **Vorplatz** Gemeinschaftsanlage Vorplatz

Nicht überbaubare Flächen
--- Straßenverkehrsflächen **---** Pflanzgebot für Bäume u. Sträucher s. textl. Festsetzung Nr. 2.1
--- Pflanzgebot für Einzelbaum s. textl. Festsetzung Nr. 2.2

B. Erläuterungen der Planunterlage

--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
--- vorhandene Gebäude

C. Kennzeichnung

--- Gewerblicher Altstandort TK 3918 HP 138 (siehe textl. Festsetzung 4.0)

Für die Planung: Herford, den 09.04.2010	LS gez. Dr. Böhm Baudezernent	LS gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralnachweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flanzsicherungsverordnung. Herford, den 28.07.2010	Kreis Herford Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Boxhammer
Herford, den 23.08.2010	LS Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses	LS gez. Seeger Abt.L.-Stadtplanung	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 08.03.2010 bis zum 22.03.2010 stattgefunden. Herford, den 09.04.2010	
Herford, den 24.08.2010	LS gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung	LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses	Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 15.04.2010 als Entwurf beschlossen worden.	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umwelt-ausschuss der Stadt Herford am 15.04.2010 als Entwurf beschlossen worden.
Herford, den 08.10.2010	LS gez. Wollbrink Bürgermeister	LS gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung	Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.05.2010 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.04.2010 bekanntgemacht worden. Herford, den 24.08.2010 Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung- Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 01.10.2010 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 07.10.2010
Herford, den 08.10.2010	LS gez. Wollbrink Bürgermeister	LS gez. Wollbrink Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 07.10.2010 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 07.10.2010 öffentlich aus. Herford, den 08.10.2010	Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert d. Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585, 2617) Baunutzungsverordnung v.23.01.1990 (BGBl.I.S.132) letzte Änderung vom 22.04.1993 § 86 Bauordnung (BauONRW) v.01.03.2000 letzte Änderung vom 22.07.2003

Stadt Herford
B.-Plan Nr. 6.70
"Grüne Str./ Kerkhofs Ort"

Kartengrundlage: Katasterkarte Maßstab 1: 1000
Gemarkung: Herford Flur: 45