

Textliche Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Bebauungsplan Nr. 6.72 „Altensenner Weg/B 239“

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA(b)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WAb) werden die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesen, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen nach BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In dem gesondert gekennzeichneten Bereich (WAb*) werden die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen nach BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Des weiteren sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

Eine Bebauung des Flurstückes 50, der Flur 55 ist erst nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete lärmvorbelastet WA(b)

Aufgrund der durch die Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße B 239, der B 61 Bielefelder Straße und auf der Bahnstrecke Hannover - Hamm gegebenen Vorbelastung sind im WA(b) die zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bis zu einem Mischgebiet hinzunehmen. Die Grenzwerte dieser Verordnung betragen für ein Allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Diese Grenzwerte werden tagsüber in den Baugebieten im Erdgeschoss und im 1. OG eingehalten. Für ein Mischgebiet betragen die Grenzwerte 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Diese Grenzwerte werden in den Baugebieten nachts im Erdgeschoss und im 1. OG eingehalten.

1.3 Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur bis zu einer Gebäudegesamtlänge von max. 16 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.4 Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten) werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

1.5 Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten Mindestgrößen festgesetzt:

- 440 qm für Einzelhausgrundstücke
- 250 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Stellplätze und Zuwegungen nur dann zulässig, wenn der Versiegelungsgrad nicht mehr als bis zu 40 % beträgt.

Vor Garagen ist eine Aufstellfläche von mind. 5,00 m Tiefe einzuhalten.

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.

Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um 2 m auf einer maximalen Breite von 4 m überschreiten.

1.7 Gebäudehöhen

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion die Dacheindeckung. Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Bei Pultdächern und gegeneinander gestellten Pultdächern gilt der tiefer gelegene Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks; die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen bildet die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den vier Eckpunkten des Gebäudes. Bei einer geneigten Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über der nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche sein.

1.8 Anschneiden von Gebäudegrenzen

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.

1.9 Baumbestand

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen mindestens 5,00 m einzuhalten.

Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Stadt Herford eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Ersatzpflanzung ist abhängig vom Stammumfang des gefälltten Baumes durchzuführen. Grundlage der Ersatzpflanzung ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001 (§ 7 Abs. 2 der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford).

2.0 Gestaltung/Örtliche Bauvorschrift

2.1 Einfriedungen, Eingrünungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m sein. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen sind dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Einfriedungen sind nur als transparente Zäune hinter dem straßenbegleitenden Grün in einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.2 Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten sind als gegeneinander gestellte Pultdächer oder gleichwinklig geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung der Pultdächer der Hauptgebäude muss mindestens 15° betragen. Für die Satteldächer der Hauptgebäude sind nur Neigungen zwischen 32° und 45° zulässig. Zeltdächer und Krüppelwalmdächer sind generell ausgeschlossen. Für Windfanganbauten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind auch flach geneigte Dächer mit mind. 5° Neigung zulässig.

Als Dacheindeckung sind in allen Baugebieten nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

Ausnahmen von dieser Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen für die Energiegewinnung sind auf eine Dachseite zu beschränken und dürfen eine Größe von 70 % dieser Flächen nicht überschreiten. Bei der Verwendung von Solardachziegeln entfällt die Auslegungsbeschränkung.

2.3 Dachaufbauten

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 zulässig. Die gleichgeneigten Dachflächen der Dachaufbauten dürfen nur zwischen 38° und 65° geneigt sein. Die Errichtung von Trapezgauben und Fledermausgauben ist nicht zulässig. Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m, bei Doppelhäusern mind. 1,25 m betragen und der Abstand des Dachaustrittes bis zum Firstgrad - in Deichneigung gemessen - darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

2.4 Außenwände

Es sind ausschließlich Putzfassaden im Plangebiet zulässig. Für max. 30 % der Fassadenwände können auch andere Materialien mit matter Oberfläche wie Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk verwendet werden. Für die Außenwände sind Wellblechverkleidungen und bossierte Klinker nicht zulässig. Die untergeordneten Bauteile sind in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen.

2.5 Anpflanzungen auf den Grundstücken

Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumanpflanzung erfolgen. An den entsprechenden Standorten ist ein mittelgroßer Laubbaum (Baum 2. Ordnung) in der Qualität 2* verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm oder ein standortheimischer Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Vorzugsweise sollen die Bäume entlang des Straßenraum gepflanzt werden, um dessen Eingrünung zu unterstützen.

2.6 Beispielliste für Heckenanpflanzungen

Sollten auf den Grundstücken Hecken gepflanzt werden, sind bei der Anlage von Hecken einheimische und standortgerechte Laubgehölzen zu verwenden in der Pflanzqualität, verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 60-100cm.

Liste , aus der die anzupflanzenden Sträucher auszuwählen sind:

Sträucher/Hecken

Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Eingrifflicher Weissdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Coryllus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Pfaffenhütchen	<i>Eonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zweigrifflicher Weissdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

2.7 Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück mind. 2 Kraftfahrzeugstellplätze unterzubringen.

2.8 Herrichtung der Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für die Anpflanzung der Hecke. 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.

2.9 Carports

Carports sind aus Holz zu errichten. Die Seiten dürfen nicht verkleidet werden. Für die Dächer sind auch andere Materialien zulässig, wenn diese durch Holz im Bereich der Ansichtsflächen abgedeckt werden. Die Ausführung von Carports in anderen Materialien als Holz ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn es sich um Gemeinschafts-Carportanlagen handelt, die nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

2.10 Aufschüttungen/Abgrabungen/Stützmauern

Geländemodellage in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur auf 50 % der verbleibenden, un bebauten Grundstücksflächen zulässig. Erlaubt ist hier eine terrassenförmige Ausgestaltung mit Abstufungen von je max. 1,0 m. Stützmauern aus festen Baustoffen sind unzulässig.

2.11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der Nr. 1 - 10 dieser örtlichen Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NRW verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.

3.0 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn-, Fußwege- und Parkplatzflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

4.0 Ausgleichsfläche

Für die Überbauung der Grundstücksflächen sind 13.600 Werteinheiten auszugleichen. Hierfür ist im Ökokonto der Stadt Herford 3.400 m² Acker in Wald umzuwandeln. Der Ausgleich wird dem Flurstück 364, Flur 3, Gemarkung Falkendiek zugeordnet. Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen.

5.0 Sonstige Regelungen

5.1 Firstrichtung

Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind die Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Anlieger und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen.

6.0 Hinweise

6.1 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher anzuzeigen.

6.2 Bodenverfärbungen

Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford - Umwelt - ist umgehend hiervon zu unterrichten.

6.3 Hausbrunnen

Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.

6.4 Nachbarrechtsgesetz

Beim Anpflanzen von neuen Hecken, Sträuchern und Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) in der jeweils aktuellen rechtsgültigen Fassung zu beachten.

6.5 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorzusehen und von Bepflanzungen freizuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen -und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

6.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Landschaftsbehörde hat keine besonderen Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich Altensenner Weg. Ein besonderer Augenmerk sollte bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung und bei der Würdigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Sinne eines Schutzes der Talauen auch auf die angrenzenden Kompensationsmaßnahmen an der Aa gelegt werden. Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes später als 7 Jahre nach dem Inkrafttreten, ist die Artenschutzrechtliche Prüfung unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu wiederholen.

6.7 Versickerung auf den Grundstücken

Laut Versickerungsgutachten (Nr. 16) vom Abwasserwerk zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung für das künftige Baugebiet „Altensenner Weg/Aatal“ der Stadt Herford ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben. Ein Bodengutachten über den Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist bei Bauantragsstellung zu erbringen. Dies gilt nicht für die Grundstücke, die direkt am Altensenner Weg angrenzen. Diese

über den Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist bei Bauantragsstellung zu erbringen. Dies gilt nicht für die Grundstücke, die direkt am Altensenner Weg angrenzen. Diese führen ihr Oberflächenwasser direkt in das Trennsystem des Altensenner Weges ab. Die in 2. Reihe liegenden Grundstücke auf dem Flurstück 41, deren Gefälle zum inneren Erschließungsweg geht, führen ihr Oberflächenwasser in die Planstraße ab. Die übrigen Baugrundstücke versickern auf Ihrem Grundstück selbst. Dies gilt auch für noch unbebaute Baulücken im Bestand, die aufgrund des Bebauungsplansverfahrens Baurechte erhalten.

Die Details dazu sind mit dem IAB Abwasser der Stadt Herford bzw. mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Herford abzustimmen.

Rechtsgrundlagen:

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV 90 Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

BauO NRW Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863)

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 6.10.2011 I 1986

LNatSchG Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - vom 24. 02.2010 (GVBl. Schl.-H. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVBl. Schl.-H. S. 225)

LG Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz - LG) in Kraft getreten am 05. Juli 2007

BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz - WHG - 1 vom 31. Juli 2009, In Kraft getreten 01.März 2010

LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen -Landeswassergesetz vom 25. Juni 1995, Stand 16.März 2010

BArtSchV Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) Ausfertigungsdatum: 16.02.2005

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 29.7.2009 I 2542

FFH Richtlinie Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

VS Richtlinie Vogelschutzrichtlinie- Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

LBodSchG Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbodenschutzgesetz vom 9. Mai 2000

BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999

LImSchG Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen - Landes-Immissionsschutzgesetz