

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In dem WA-Gebiet sind die gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO benannten Nutzungen zulässig. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten sonst zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Des Weiteren sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 19 BauNVO

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

2.2 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese beträgt für Grundstücke für Einzelhäuser 500 m² und bei Grundstücken für Doppelhäuser 300 m².

2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Bezugspunkte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) werden festgesetzt als maximal zulässige Höhe. Die Traufhöhe (TH) darf die maximale Höhe von 4,5 m und die Firsthöhe (FH) die maximale Höhe von 9 m nicht überschreiten.

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der oberen Dacheindeckung: Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe wird die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, die „Herforder Heide“, festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

In dem WA-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA-Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO).

Im WA-Gebiet ist maximal ein Vollgeschoss (gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) zulässig.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Hauseingänge, Vordächer, Wintergärten, Loggien, etc.) sind gemäß §23 Abs. 3 BauNVO bis zu 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zugunsten von Terrassen und Balkonen um 2,00 m zulässig, wenn sich keine Überschneidungen mit den allgemeinen Abstandsflächen ergeben sollten. Die vordere Baugrenze zum Vorgartenbereich ist einzuhalten, hier sind Überschreitungen größer als 0,80 m generell unzulässig.

3.3 Garagen, Carports, Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes sind Garagen, Carports, Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).

3.4 Nebenanlagen

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

4 Gestaltung Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW

4.1 Dachform

Im WA-Gebiet sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30-45° zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte, dunkelfarbige Tondach- und Betondachsteine in dunkelbraun, anthrazit und schwarz zulässig.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind für bauliche Anlagen im gesamten Geltungsbereich 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 Fläche nicht überschreiten. Bei der Verwendung von Solardachziegeln entfällt die Auslegungsbeschränkung.

Je Dachfläche dürfen lediglich symmetrische Dachgauben in einer Gesamtfläche von maximal 50 % der Trauflänge angeordnet werden. Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Bei Errichtung mehrerer Dachgauben sind diese ebenfalls symmetrisch zueinander anzuordnen. Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m betragen und der Abstand des Dachaustrittes bis zum Firstgrad darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

4.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen in dem Allgemeinen Wohngebiet als einheimische Heckenpflanzung aus standortheimischen Laubgehölze sowie transparente Zäune in einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Geeignete einheimische Heckenpflanzen:

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Heibuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

Die Artenliste ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer, standortgerechter Hecken ist zulässig.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Neubauten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

5 Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Auf der mit A bis D gekennzeichneten Fläche wird bei Baumaßnahmen ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Es sind auf Grund des Eingriffs in Natur und Landschaft 875 Ökopunkte auszugleichen. Zum Ausgleich dieses Defizits wird im Rahmen des Herforder Ökokontos auf dem Flurstück 364, Flur 3, Gemarkung Falkendiek, 219 m² Acker in eine Streuobstwiese umgewandelt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

5.2 Auf der mit E bis H gekennzeichneten Fläche wird bei Baumaßnahmen ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Es sind auf Grund des Eingriffs in Natur und Landschaft 1186 Ökopunkte auszugleichen. Zum Ausgleich dieses Defizits wird im Rahmen des Herforder Ökokontos auf dem Flurstück 364, Flur 3, Gemarkung Falkendiek, 296 m² Acker in eine Streuobstwiese umgewandelt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

6 Verkehrsflächen, Erschließung

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

7 Sonstige Hinweise

7.1 Denkmalschutz, Denkmalpflege und Bodenverfärbungen

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251 591 8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher mitzuteilen.

7.2 Zuwiderhandlungen

Ordnungswidrig handelt gemäß § 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 Bauschrift gemäß § 86 BauO NRW verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt auch aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.