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

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) ist folgende Nutzung, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig wäre, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
1. Anlagen für sportliche Zwecke

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO
Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 3, 5, 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im Mischgebiet (MI) sind die als Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2, Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets,
2. Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.3 Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung)
Für die vorhandene Möbeltischlerei („Hellerweg 49"), die im Bereich des Mischgebiets ansässig ist, sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen in der mit A bis D gekennzeichneten Fläche, auch abweichend der Festsetzungen zum Mischgebiet, ausnahmsweise zulässig. Die Erweiterung des Gewerbebetriebs kann nur auf der gekennzeichneten Fläche erfolgen und ist für den selben Nutzungszweck zulässig. Um die umliegende Wohnbebauung vor zu hoher Schallimmissionen zu schützen sind folgende Auflagen einzuhalten:
- Betriebszeit nur werktags von 6 Uhr bis 22 Uhr,
- schallschutzreduzierte (LwA'1h=80dB(A), Lspi=115 dB(A) Be- und Entladung von maximal 5 LKW am Tag (5 x 1 Std.),
- Tore, Türen und Fenster sind während der Produktion geschlossen zu halten,
- Zufahrt zum Betriebsgebäude erfolgt ausschließlich über die bestehende Zufahrt entlang der nördlichen Flurstücksgrenze von der Straße "Hellerweg" aus; für die Erweiterungsfläche ist keine weitere Zufahrt erlaubt.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 -21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gemäß § 17 und 19 BauNVO
Im Plangebiet ist für die Wohngebiete WA1 und WA2 eine GRZ von 0,4, für das Wohngebiet WA3 eine GRZ von 0,3 und für das Mischgebiet MI eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
Sichtbare, bauliche Anlagen, die sich nur in Teilen unterhalb der Geländeoberfläche befinden, sind mit 100 % bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, die sich vollständig unterhalb der Geländeoberfläche befinden und deren Oberfläche begrünt wird.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO
2.2.1 Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan durch Höhenpunkte in Meter über NHN eingetragenen Angaben ergibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Bei geneigter Fläche in einem Baufenster wird die maßgebliche Geländehöhe für ein Gebäude am geometrischen Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes bestimmt.

2.2.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe
Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung. Bei Flachdachhäusern ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion zwingend als festgesetzte Gebäudehöhe einzuhalten. Ausnahmsweise darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bei Flachdachgebäuden die Gebäudehöhe für die Aufstellung von Solaranlagen um maximal 0,80 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,00 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt wird.

2.2.3 Oberer Bezugspunkt Traufhöhe
Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Satteldachhäusern wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.
Bei Flachdachhäusern mit zurückspringendem Dachgeschoss gilt die Umwehrung (Oberkante des Geländers oder der Mauer vor dem zurückspringenden Dachgeschoss) zwischen oberstem Vollgeschoss und zurückspringendem Dachgeschoss als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe.

2.3 Mindestgrundstücksgrößen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke Mindestgrößen festgesetzt. Danach wird für Einzelhausgrundstücke eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m² und für hälftige Doppelhausgrundstücke eine Größe von mindestens 350 m² vorgeschrieben.

2.4 Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In dem WA3- Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelgebäude zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

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

3.1 Bauweise § 22 BauNVO
Es wird eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 wird die Gebäudelänge der Hauptgebäude auf 16 m begrenzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Einzelhäuser dürfen eine Gesamtgebäudelänge von max. 14 m und Doppelhäuser eine Gesamtgebäudelänge von max. 18 m haben.

3.2 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Hauptfirste parallel zur längsten Gebäudeseite auszurichten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zeltdächer.

3.3 Überschreitungen der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Die Überschreitung einer Baugrenze bis maximal 2,50 m durch ein untergeordnetes Bauteil (z.B. Balkon, Terrassenüberdachung, Wintergarten), welches maximal so breit ist wie ein Drittel der Breite des Hauptgebäudes, sowie Garagen und Carports sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nicht für die straßenseitige Baugrenze, die parallel zur Straßenbegrenzungslinie verläuft.

3.4 Anschneiden von Gebäuden durch Baugrenzen gemäß § 29 BauGB
Bei vorhandenen Gebäuden, die von Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 29 BauGB im angeschnitten Teil und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelten zugunsten der Anlieger und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

3.6 Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze, Fahrradstellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO
Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet werden.
In begründeten Ausnahmen dürfen in der Vorgartenfläche nicht überdachte Stellplätze für PKWs und Fahrräder angeordnet werden, sofern hierfür inklusive der Hauszuwegung und Zufahrten nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche befestigt wird.

3.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO
Nebenanlagen gemäß des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen ist davon pro Grundstück ein Gebäude in einer Größe von 45 m³, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.

3.8 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
1. Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NRW

4. Bauliche Anlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW- Wohngebiete WA 1/ WA 2/WA 3 und Mischgebiet MI

4.1 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind die Dacheinigung, die Ausführung der Gauben und Dachaufbauten (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

4.2 Fassadengestaltung
Für Wohngebäude gilt: Es sind helle, abgetönte Putzfassaden zulässig. Als Ausnahme werden für max. 30 % der Fassadenfläche einer jeden Seite des Hauptbaukörpers (ohne Garage und Nebenanlage) die Verwendung von Materialien wie Naturstein, Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk zugelassen.
Für alle Gebäude und Nebenanlagen gilt: Für alle Außenwände sind Wellblechverkleidungen, hochglänzende Metall- und Kunststoffteile generell unzulässig.

4.3 Dachformen/Dachneigung
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind symmetrisch geneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° zulässig.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 2°-7° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 8°-20° zulässig.
Für das Mischgebiet MI ist keine Dachform festgesetzt.

4.4 Dacheindeckung (Satteldach / Pultdach)
Als Dacheindeckung für die Sattel- und Pultdächer sind nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine in Rot, Dunkelbraun, Rotbraun, Anthrazit oder schwarz zulässig (RAL-Bezeichnung Farbmuster ähnlich wie 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7024 Graphitgrau, 9011 Graphitschwarz).

4.5 Dachbegrünung (Flachdach / Pultdach bis 20°)
Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 20° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei der extensiven Begrünung ist eine Substratstärke von mindestens 120 mm sowie ein Dränageunterbau von mindestens 20 mm vorzusehen. Ein mittlerer Abflusswiderstand von min 0,3 ψ ist einzuhalten. Die gesamte Höhe des Dachaufbaus darf die festgelegte maximale Höhe für das Gebäude nicht überschreiten. Der Aufbau der Dachbegrünung ist in den Plänen des Bauantrags darzustellen.

4.6 Werbeanlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Werbeanlagen und Schriftflöhen sind als Flachwerbung nur parallel zur Fassade angebracht mit einer maximalen Höhe von 40 cm zulässig. Die Werbeanlage hat von der Hauskante einen Abstand von 1,25 m einzuhalten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig. Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Festgesetzte Bäume

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Hansestadt Herford eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Ersatzpflanzung ist auf Grundlage der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt in der jeweils gültigen Fassung (§ 7 Abs. 2) in Abhängigkeit des Stammumfanges des entfernten Baumes durchzuführen.

Sämtliche im Bebauungsplan bzw. an den Bebauungsplan angrenzenden Bereichen vorhandene Bäume sind entsprechend der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford in der jeweils gültigen Fassung entsprechend § 3 und der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen, Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art sowie Lagerungen einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen mindestens 5,00 m einzuhalten. Die Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen.

5.2 Pflanzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Auf den festgesetzten Pflanzstreifen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB eine zweireihige durchgängige freiwachsende Strauchpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sind versetzt anzuordnen. Die Art und Anpflanzung der Strauchpflanzung erfolgt durch den Eigentümer und die Pflanzen sind aus der folgenden Pflanzliste auszuwählen:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

5.3 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Für den durch neue Straßen und Bauflächen bedingten Eingriff in Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ausgleichende Maßnahmen vorzusehen. Die zugehörige Berechnung erfolgt im zum Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht.

Aufgrund der Planungen im Bereich des Mischgebiets und des Neubaugebiets entsteht insgesamt ein Defizit von 16.035 Ökopunkten. Davon wurden 3.512 Ökopunkte für die mit A - D gekennzeichnete Fläche für die gewerbliche Erweiterung im Mischgebiet errechnet. Es wurde der festgesetzte Pflanzstreifen in der Berechnung berücksichtigt. Bei der Bebauung der mit E - M gekennzeichneten Fläche für das Neubaugebiet sind 12.522 Ökopunkte zu kompensieren.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Herford, Gemarkung Falkendiek, Flur 3, Flurstück 364. Es werden 4.008 m² Acker zum Teil in eine Streuobstwiese umgewandelt und zum Teil mit Laubbäumen aufgeforstet. In diesem Fall beträgt die ökologische Aufwertung der Fläche 4 Punkte pro m². Damit gilt der Eingriff in Natur- und Landschaft als ausgeglichen.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen gemäß § 8 Abs. 1 und § 3 BauO NRW und Begrünung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der Straßen- und Grundstückseinmündungen sowie im Vorgartenbereich (5 m ab Straßenbegrenzungslinie) zwischen den Baugrundstücken sind in einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. In begründeten Ausnahmen ist für komplett transparente Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig.

Jegliche Einfriedungen sind als Heckenpflanzung mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzen (siehe Pflanzliste unter 5.2), transparente Zäune oder als Kombination zulässig. Auf die Höhe der Einfriedung ist eine mögliche Auffüllung und Abfangung anzurechnen.

Jegliche Einfriedungen sowie Eingrünungen von KFZ-Stellplätzen sind so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

6.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen i.V.m. § 8 Abs. 1 BauO NRW

Die nicht überbauaren Grundstücksflächen sind naturnah gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind soweit diese nicht bebaut werden ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

6.3 Geländemodellierung

Das natürlich vorhandene Gelände darf gemäß § 8 Abs. 3 BauO NRW grundsätzlich nicht verändert werden. Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungsflächen anzulegen oder mit maximal 0,70 m hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-L-Steinen abzufangen. Betoneinfassungen sind zu begrünen. Kombinationen von bepflanzten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig.

Die Anlage der Außenanlagen mit der Bepflanzung sowie den geplanten Geländehöhen ist im Lageplan zur Baugenehmigung detailliert darzustellen und nachzuweisen. Alle Geländeveränderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NHN anzugeben.

6.4 Gemeinschaftsstellplatzanlagen § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum innerhalb der vorgesehenen Stellplatzanlage zu pflanzen.

Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Es sind großkronige Laubbäume in den dort beschriebenen Arten und Sorten (d.h. Endhöhe mind. 15 m) zu verwenden, die in der vorgenannten Liste als „geeignet" eingestuft sind. Kleinkronige, kugelförmige und hängende Baumarten- und sorten sind nicht zulässig. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm festgesetzt. Die nicht überbaute Pflanzgrube/Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 6 qm bei einer Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m mindestens 12 m³ aufweisen. Ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit eine unversiegelte Fläche, wie vor beschrieben, nicht zu erreichen so ist eine Pflanzgrubenbauweise mit teilweiser oder ganzer Überbauung als Verkehrsfläche (Stellplatz) zu wählen. Bei einer überbauten Pflanzgrube sind entsprechende Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen zu verwenden. Zudem kann ein erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum außerhalb der eigentlichen Pflanzgrube zur Erreichung der Pflanzgrubengröße erforderlich sein.

Die vorab beschriebene Pflanzgrubenherstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen. Die Hochstammbäume sind fachgerecht zu pflanzen und einer baumartbedingten Kronenerziehung entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Ein regelmäßiger starker, insbesondere höhenbegrenzender Kronenschnitt (Kappung und Formschnitt) ist nicht zulässig. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist der Baum auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen in Abstimmung mit der Hansestadt Herford zu ersetzen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Zuge einer erforderlichen Kronenpflege wie z.B. Herstellung des Lichtraumprofils, der Leittrieb nicht entfernt/eingekürzt werden darf, um ein natürliches Erscheinungsbild des Baumes zu gewährleisten und die weitere Entwicklung im Hinblick auf eine hohe Lebenserwartung zu stärken.

6.5 Private Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind als Dauergrünland zu nutzen. Das Anpflanzen von heimischen Laub- und Obstbäumen sowie die gärtnerische Nutzung für Zier- und Nutzpflanzen sind zulässig. Die Errichtung zweckgebundener Nebenanlagen bis zu einer Größe von maximal 45 m³ ist zulässig.

7. Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

Die Einteilung der Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnflächen, Verkehrsgrün, 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.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für das Flurstück 127, Flur 82, welches nördlich der Möbeltischlerei (Hellerweg 49) liegt, sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Für den Bereich wird der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt. Bei Neu-, Um- und Anbauten sind die gemäß DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile einzuhalten. Empfindliche Ruheräume wie Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten Bereich möglich ist. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

9. Hinweise

a Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Landschaftsbehörde hat keine besonderen Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten in den bereits bebauten Bereichen. Die Auswertungen des (Informationssystems des LANUV 2013A (LINFOS)) ergaben keine Nachweise von planungsrelevanten Tierarten im Untersuchungsraum. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit eigenständiger Kartierung wird nicht für erforderlich gehalten.

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.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt unabhängig von der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, die im weiteren Verfahren erfolgt.

b Leitungstrassen

In allen befahr- und begehbaren Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,60 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Zudem ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

c Bodendenkmale

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 Hansestadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

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

d Bodenverfärbungen/Abfallstoffe

Werden bei Bodenaushubarbeiten auffällige Bodenverfärbungen und Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren.

e Bombenbetroffene Zone

Das Plangebiet liegt in der bombenbetroffenen Zone.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außer-gewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen so-fort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst und der Kreis Herford, Abteilung Umwelt, zu benachrichtigen.

f Zuwiderhandlungen

Ordnungswidrig handelt gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 63 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift gemäß § 89 BauO NRW verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 86 Abs. 3 BauO NRW.

g Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford

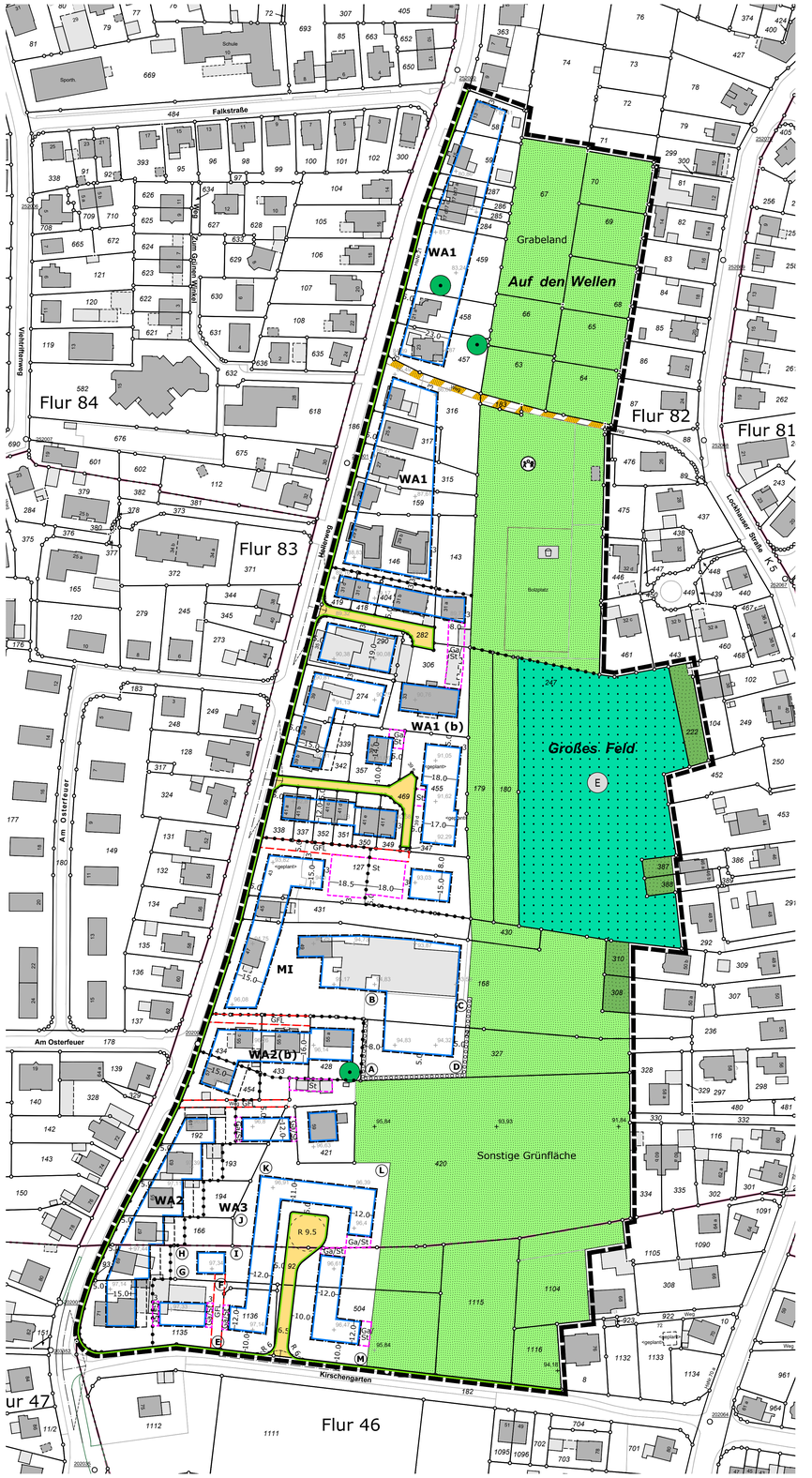
Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

h Allgemeine Wohngebiete, lärmvorbelastet WA (b)

Nach den Untersuchungsergebnissen der Schallprognosen sind aufgrund der vorhandenen umgebenen gewerblichen Nutzungen, die Gastronomie ("Hellerweg 35") und die Möbeltischlerei ("Hellerweg 49"), für die umliegenden Wohngebiete erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Die Grenzwerte der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)" vom 28.08.1998 für Wohngebiete werden überschritten. Die Wohngebiete (WA) werden daher als lärmvorbelastet (b) festgesetzt, so dass die Mischgebietswerte der TA-Lärm hinzunehmen sind. Zum Schutz vor den Gewerbelärmimmissionen werden im Rahmen von Neu- und/oder Umbauten sowie Gebäudesanierung bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, empfiehlt es sich die Vorgaben des Punktes 4 der DIN 4109 (konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen.

i Dachbegrünung

Bei der Planung und Ausführung der Dachbegrünung sind die technischen Regelwerke, wie die Dachbegrünungsrichtlinie FLL sowie der Brandschutz gem. § 32 BauO NRW zu beachten. Zudem ist die erhöhte max. Dachlast durch das wassergesättigte Substrat zu berücksichtigen und ein Nachweis über die ausreichende Sicherung gegen Windlast gem. DIN 1055-4 sowie ein Nachweis über die ausreichende Absturzsicherung bei Dachhöhen über 2m zu erbringen.



PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
ROG Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 14a, 15 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.September 1994 (GV. NRW. S. 666), § 48 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 738), in Kraft getreten am 29. Dezember 2018
Baumschutzsatzung der Stadt Herford Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.Juli 2001
GALK-Straßenbaumliste GALK e.V. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, aktuelle Fassung
Empfehlung für Baumpflanzungen FLL, Teil 1 Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., aktuelle Fassung
Empfehlung für Baumpflanzungen FLL, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., aktuelle Fassung
DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Juli 2014
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Juli 2016
TA-Lärm 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26 / 1998 S. 503)
Dachbegrünungsrichtlinien FLL Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, Forschungsgesellschaft Landschaftentwicklung Landschaftsbau e.V., 8. Ausgabe 2018
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG. vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

WA1	II
a	GRZ 0.4
ED	
SD / PD	TH 6.50
	FH 12.00
FD	GH 12.00

WA2	II
a	GRZ 0.4
ED	
	GH 10.00
SD 30° - 45°	

WA3	II
a	GRZ 0.3
ED	
FD 2°-7°	GH 7.50
PD 8°-20°	

MI	II
GRZ 0.6	GFZ 1.0
	GH 11.00

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
MI	Mischgebiet	GFZ 1.0	Geschossflächenzahl (GFZ)
(b)	lärmvorbelastet	ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	a	abweichende Bauweise

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Straßenbegrenzung