

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO zum Bebauungsplan Nr. 6.80 „Hellerweg - ehem. Betonwerk“

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig.

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 u. WA2) sind die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Im WA1 und WA2 Gebiet gilt die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4.

Sichtbare, bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen) die sich in Teilen unterhalb der Geländeoberfläche befinden und durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind mit 100 % bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen. Einschließlich dieser 100 % gilt die Höchstgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, die sich überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche befinden und deren Oberfläche extensiv begrünt wird.

2.2 Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem WA1-Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelgebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen

3.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen § 16 und 18 BauNVO

Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die vorhandene 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.

3.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Bei Flachdachhäusern ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion zwingend als festgesetzte Gebäudehöhe einzuhalten.

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

4.1 Überschreitung der Baugrenze

Überschreitungen der rückwärtigen und seitlichen Baugrenze sind nur bis zu 1,00 m abweichend von der Landesbauordnung NRW 2018 § 6 - durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, Terrassen) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nicht für den Bereich 5,00 m parallel zu den örtlichen Verkehrsflächen.

4.2 Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze, Fahrradstellplätze § 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 den Vorgartenflächen in einer Tiefe von 5 m können nur nicht überdachte Stellplätze für PKWs, Fahrräder, Mülltonnen angeordnet werden, sofern hierfür inklusive der Hauszuwegung und Zufahrten nicht mehr als 50 % dieser Vorgartenflächen befestigt werden.

Rasengittersteine sind auf den Flächen mit den Altablagerungen unzulässig.

Fahradstellplätze für das WA2-Gebiet sind nord-östlich der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

Auf den Grundstücken, wo Einfahrtsbereiche festgesetzt sind, sind diese bindend.

4.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen ist davon pro Grundstück eine Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe von 45 m³ abweichend zu der Zulässigkeit von Nebenanlagen in der Landesbauordnung NRW 2018 gem. § 62 Abs. 1a.

Zum Standort ist zu beachten, dass in einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig sind. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet ebenfalls unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.

4.4 Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das festgesetzte Leitungsrecht gilt zugunsten der Anlieger und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.

Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NRW 2018

5. Bauliche Anlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018

5.1 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind nur helle, abgetönte Putzfassaden sowie Klinker zulässig.

Als Ausnahme werden für max. 30 % der Fassadenfläche einer jeden Seite des Hauptbaukörpers (ohne Garage und Nebenanlage) die Verwendung von Materialien wie Naturstein, Sichtbeton oder Holz zugelassen.

Untergeordnete Bauteile und baulich zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich der Fenster, Wände und Dächer in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen.

Für alle Außenwände sind Wellblechverkleidungen, hochglänzende Metall- und Kunststoffteile generell unzulässig.

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

Errichtung von Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 7° auf allen baulichen Anlagen, Nebengebäuden und Überdachungen von Tiefgaragen sind ab einer Größe von 15 m² mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie können zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden.

7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen gemäß § 8 Abs. 1 und § 3 BauO NRW 2018 und Begrünung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW 2018

7.1 Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen und in dem Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Einfriedungen nur in einer Höhe von 1,00 m und nur als Heckenpflanzung zulässig.

Die Heckenpflanzung ist mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzen anzulegen.

Einfriedungen in den Vorgärten zwischen den Baugrundstücken sind als standortgerechte heimische Strauchgehölze anzulegen. Innerhalb dieser oder rückseitig sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter und Holz möglich.

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

7.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen i.V.m. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit 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.

7.3 Private Grünfläche

Auf der gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine lockere Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Strauchgehölzen anzulegen mit mind. 50% Eingrünung. Die Sträucher sind mit der Pflanzqualität, verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100 cm zu verwenden (Hinweis b). Zur offenen Landschaft ist eine Hecke zu pflanzen. Die Hecke muss mindestens 0,50 m vor der westlichen Grundstücksgrenze aufgrund des Schwengelrechts gemäß § 36 und §§ 41 bis 46 NachbG NRW eingerückt werden. In dieser Fläche sind jegliche Anlagen wie Gartenhäuser, Holzlager etc. nicht zulässig. Es darf vor der Eingrünung ein transparenter Zaun als Stabgitterzaun zur offenen Landschaft errichtet werden.

7.4 Bepflanzung im Vorgarten

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist pro angefangene 600m² Grundstücksfläche ein Hochstammbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm gemäß der Empfehlungsliste der Hochstamm bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Hinweis b). Der Pflanzung ist spätestens nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nachzukommen. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen hat 2,00m nicht zu unterschreiten.

7.5 Geländemodellierung

Das vorhandene Gelände darf im Bereich außerhalb der Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe grundsätzlich nicht verändert werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauO NRW 2018 ist die Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Bei Abbrucharbeiten sind geringfügige Abweichungen von der vorhandenen Geländeoberfläche ausnahmsweise zulässig und im Bauantragsverfahren in NHN anzugeben.

Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen und Hauseingängen zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungsfächen 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 Geländeänderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan / Schnitt darzustellen und in NHN anzugeben.

7.6 Gemeinschaftsstellplatzanlagen § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum innerhalb der vorgesehenen Stellplatzanlage bzw. direkt angrenzenden Bereichen zu pflanzen (Hinweis b).

8. Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

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

8.2 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 der Verkehrsfläche unzulässig. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

9. Hinweise zur Beachtung

a. 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.

b. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

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 12 cm festgesetzt. Die nicht überbaute Pflanzgrube/Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 6 m² 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.

Liste möglicher Hochstammbäume:

<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant' -	Silber-Linde 'Brabant'
<i>Celtis australis</i> -	Zürgelbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i> -	Hopfenbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine' -	Hainbuche 'Frans Fontaine'
<i>Alnus x spaethii</i> -	Purpur-Erle
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' -	Feld-Ahorn 'Elsrijk'

Liste möglicher Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i> -	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i> -	Weißdorn
<i>Corylus avellana</i> -	Haselnuss

Acer campestre -	Feld-Ahorn
Ligustrum vulgare -	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa -	Schlehe
Lonicera xylosteum -	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes alpinum -	Alpen-Johannisbeere
Salix caprea -	Sal-Weide
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus -	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana -	Wolliger Schneeball

c. Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford

Im gesamten Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 entsprechend § 3 und der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Einrichtungen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die zu schützenden Bereiche sind entsprechend der DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen.

d. landwirtschaftliche Immissionen

An das südwestliche Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es ist nicht auszuschließen, dass von diesen Flächen während der Bewirtschaftungsphase Geruchsimmissionen ausgehen. Diese sind in dem dörflich geprägten Umfeld hinzunehmen.

e. 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.

f. Gewerbliche Immissionen

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein gewerblicher Betrieb, von welchem zeitweise Immissionen ausgehen können. Erhebliche Belästigungen i.S. des BImSchG werden für die Allgemeinen Wohngebiete nicht erwartet.

g. Zuwiderhandlungen

Ordnungswidrig handelt gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 63 BauO NRW 2018 keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift gemäß § 89 BauO NRW 2018 verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018.

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung



BauO NRW Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung

PlanzV 90 Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001

DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

NachbG NRW Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) Vom 15. April 1969

WA1	II	WA2	II
0,4	o	0,4	o
	2 WE		
GH 9.50	FD 0-7°	GH 11.00	FD 0 -7°