

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind 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.

In den Allgemeinen Wohngebieten 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

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

#### **2.1. Grundflächenzahl gemäß § 17 und 19 BauNVO**

Die zulässige Grundflächenzahl wird in den WA4 bis WA7-Gebieten und im WA1-Gebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf 0,3 begrenzt. In den Baugebieten WA2, WA8 und WA3 gilt die GRZ 0,4.

Tiefgaragen dürfen die Grundflächenzahl überschreiten, wenn sie sich bis auf die Einfahrt unterhalb der Geländeoberfläche befinden. Die Tiefgaragen sind zu begrünen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### **2.2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 18 BauNVO** Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO

##### **2.2.1. Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe**

Die Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe ist als Normalhöhennull Angabe (NHN) in den einzelnen Baufeldern im Höhenplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt. Sind bei geneigter Geländefläche mehrere NHN Werte angegeben, ist der Wert zu mitteln. Weitere Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zwischen diesen Höhen am geometrischen Schwerpunkt des geplanten Hauptgebäudes.

##### **2.2.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe**

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firshöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion (bei Satteldächern die Dacheindeckung, bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für die Aufstellung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie um maximal 0,80 m ist generell zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind allseitig um mind. 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

##### **2.2.3 Oberer Bezugspunkt Traufhöhe**

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Satteldachhäusern wird durch den Schnitt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

### 2.3. Mindestgrundstückgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen Baugrundstücke im WA5 bis WA7-Gebiet Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt: für Einzelhausgrundstücke mindestens 600 m<sup>2</sup>, für hälftige Doppelhausgrundstücke mindestens 350 m<sup>2</sup>. Ausnahmsweise kann die Mindestgrundstücksgröße um bis zu 5 % unterschritten werden.

### 2.4. Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In folgenden Allgemeinen Wohngebieten sind die Wohneinheiten je Haus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt:

- in den WA1-, WA5-, WA6-, WA7-Gebieten sind pro Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig
- in den WA3- und WA8-Gebieten ist nur eine Wohneinheit pro Einheit in der Gebäudegruppe (Reihenhaus) zulässig
- in den WA2-Gebieten sind maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaus zulässig

Diese Festsetzung gilt auch für die mit (b) gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete WA1 bis WA8.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO**

### 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise in den WA5 bis WA7 Gebieten festgesetzt. Die straßenseitige Länge der Einzelhäuser wird auf 14 m, die Länge der Doppelhäuser auf 17 m begrenzt. Aufgrund der Gebäudelänge von über 50 m gilt im WA3 -Gebiet ebenfalls eine abweichende Bauweise. Dies gilt auch für die mit (b) gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete WA3 und WA5 bis WA7.

### 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 Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen.

### 3.3 Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze sind bis zu 1,25 m durch untegeordnete 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 öffentlichen Verkehrsflächen.

### 3.4 Anschneiden von Gebäudegrenzen gemäß § 31 BauGB

Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 31 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit dem Vorhaben keine sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

3.6 Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze, Fahrradstellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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. Ausnahmsweise können in den Vorgartenflächen nicht überdachte Stellplätze für PKWs und Fahrräder angeordnet werden, sofern hierfür inklusive der Hauszuwegungen und Zufahrten nicht mehr als 50 % der Vorgartenflächen befestigt werden und dies für die Nutzung bauordnungsrechtlich erforderlich ist. In den gesondert gekennzeichneten Bereichen im WA2(b) Baufeld nördlich und südlich des Donopweges sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Nördlich und südlich im WA6-Bereich entlang der Hapterschließungsstraße (Planstraße A) sind Überschreitungen der Baugrenze durch Garagen und Carports zulässig.

3.7 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen ist davon pro Grundstück ein Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe von max. 45 m<sup>3</sup>. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind bis maximal 2 m<sup>3</sup> zulässig. In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.

Nördlich und südlich im WA6-Bereich entlang der Hapterschließungsstraße (Planstraße A) sind Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Nebenräume bis zur dargestellten Strichlinie zulässig.

3.8 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei jedem Neubau sind die Dachflächen der Hauptgebäude sowohl der schrägen Dächer wie auch der begrünten Flachdächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen mit einem Anteil von mind. 40 % der Dachfläche des Hauptgebäudes.

#### **4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB**

4.1 Festgesetzte Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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 Anzahl der Ersatzpflanzungen ist auf Grundlage der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt in der jeweils gültigen Fassung gemäß § 7 Abs. 2 in Abhängigkeit des Stammumfanges des entfernten Baumes durchzuführen.

#### 4.2 Eingrünungen mit Hecken und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Auf den festgesetzten mind. 3,00 m breiten Pflanzstreifen sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken eine zweireihige durchgängige freiwachsende Strauchpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sind versetzt in einem Abstand 1,50 m x 1,50 m anzuordnen.

Liste, aus der die anzupflanzenden Sträucher auszuwählen sind: (Ausnahmen sind möglich, wenn diese mit der Grünflächenabteilung gestimmt werden).

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*)

#### 4.3 Errichtung von Dachbegrünungen von Flachdächern der Hauptgebäude und von Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flachdächer mit einer Dachneigung von bis 5° sind ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv vollflächig zu begrünen

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen, für Dächer aus transparentem Material und für die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

Die Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zufahrten, Abfahrten, Gehwege) benötigt werden, mit Bodensubstrat in mind. 0,80 m Stärke zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

#### 4.4 Anpflanzungen auf den Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind vorzugsweise im Vorgarten ein Baum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12 cm gemäß der Empfehlungsliste zu Hochstammbäumen der GALK-Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bauabnahme nachzukommen. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen hat 2,00 m nicht zu unterschreiten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Liste, aus der die anzupflanzenden Bäume auszuwählen sind: (Ausnahmen sind möglich, wenn diese mit der Grünflächenabteilung abgestimmt werden).

*Acer campestre* 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'  
*Ostrya carpinifolia* - Hopfen-Buche  
*Alnus x spaethii* - Purpur-Erle  
*Fraxinus ornus* - Blumen-Esche in Sorten  
*Carpinus betulus* - Hainbuche in Sorten  
*Parrotia persica* 'Vanessa' - Eisenholz 'Vanessa'  
*Liquidambar styraciflua* - Amberbaum in Sorten (keine Kugelbäume)  
*Acer rubrum* - Rot-Ahorn in Sorten

#### 4.5 Naturnahes Regenrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) ist naturnah auszugestalten. Die Böschung ist mit einem Gefälle von konstant 1:2,50 zu versehen. Die Anlage des Beckens soll durch unterschiedliche Bodenvertiefungen mit verschiedenen Wasserführungen gestaltet werden. Die Uferlinien und Böschungen sind geschwungen und flach anzulegen.

#### 4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG)

Das auf den Baugrundstücken östlich der Stedefreunder Straße entlang der Planstraße B des Neubaugebietes (WA 4, WA8, WA5) anfallende Niederschlagswasser ist (soweit nicht als Brauchwasser genutzt) auf den Baugrundstücken über Zisternen mit einem Schlauchdrosselorgan von 226 Liter pro 10 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zurückzuhalten und mit einem max. Abfluss von (Grundstücksfläche) m<sup>2</sup> x 0,00102 = Drosselwassermenge l/s an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen.

#### 4.7 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 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 in dem den Bebauungsplan beigefügtem Umweltbericht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergibt sich ein Defizit von 48.064

Ökopunkten, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Daher wird auf dem Stadtgebiet Herford, Gemarkung Falkendiek, Flur 3, Flurstück 364, 12.016 m<sup>2</sup> Acker zu Extensivgrünland ökologisch aufgewertet. Dies entspricht einer Aufwertung der Fläche um 4 Punkte pro m<sup>2</sup>. Damit gilt der Eingriff in Natur- und Landschaft als ausgeglichen.

### **5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 8 Abs. 1 und § 3 BauO NRW und Begrünung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW**

#### 5.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als durchgängige Heckenpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzen anzulegen. Sie sind in einer Höhe von max. 1,00 m bezogen auf die ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Einfriedungen sind nur als transparente Zäune in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf die Höhe der Einfriedung ist eine mögliche Auffüllung und Abfangung anzurechnen. Beispielliste, aus der die anzupflanzenden heimischen Strauchgehölze auszuwählen sind:

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*)

Jegliche Einfriedungen sowie Eingrünungen von Kfz-Stellplätzen sind für die Verkehrssicherheit in dem ersten Meter ab Straßeneinmündung bzw. Grundstückszufahrt nur in einer maximalen Höhe von 0,80 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 5.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauO NRW

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind soweit diese nicht für Nebenanlagen, Wege und Zufahrten genutzt werden, naturnah mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen. Die Anlage und flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Die überbaubaren Flächen sind soweit diese nicht bebaut werden ebenfalls als naturnahe Gartenfläche anzulegen.

#### 5.3 Geländemodellierungen

Gemäß § 8 Abs. 3 BauO NRW ist die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten und zu bepflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Gebäuden, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungflächen 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 (Höhe zu Breite)) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig. Die Außenanlagen mit der Bepflanzung sowie den geplanten Geländehöhen ist im Lageplan zur Baugenehmigung detailliert darzustellen und nachzuweisen. Alle Geländeänderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NHN anzugeben.

#### 5.4 Schwengelrecht

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze müssen jegliche Einfriedungen wie Zäune oder Hecken mindestens 0,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze aufgrund des Schwengelrechts gemäß § 36 und §§ 41 bis 46 NachbG NRW eingerückt werden. Innerhalb dieser Fläche sind jegliche Anlagen wie Gartenhäuser, Holzlager etc. nicht zulässig.

### **6. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Sichtbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die Einteilung und verkehrsrechtliche Ausweisung 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 0,80 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

## **Örtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

### **7. Bauliche Anlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW**

#### 7.1 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Reihenhäusern

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind die Dachform, die Ausführung der Gauben und die Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und der Farbgebung aufeinander abzustimmen.

#### 7.2 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind nur weiße oder helle, abgetönte Putzfassaden zulässig. Als Ausnahme werden für max. 30 % der Fassadenfläche einer jeden Seite des Hauses (ohne Garage und Nebenanlage) die Verwendung von Materialien wie Naturstein, nicht bossierten Klinker und Holz zugelassen.

Untergeordnete Bauteile und Nebengebäude sind in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen. Für alle Außenwände sind Wellblechverkleidungen, hochglänzende Metall- und Kunststoffteile generell unzulässig.

Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser im WA4 sind ab 14,0 m Länge auf einer Mindestlänge von 5,0 m durch Vor- oder Rücksprünge um mind. 1,5 m zu gliedern.

#### 7.3 Dachform

Es werden Bereiche mit bestimmten Dachformen laut Festsetzungsschablone ausgewiesen. Krüppelwalmdächer und Walmdächer sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Der Traufüberstand darf bei Satteldächern einschließlich Dachrinne maximal 0,70 m und der Ortgangüberstand max. 0,70 m betragen.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind wie die Hauptgebäude im WA4 und WA6 als Flachdach auszuführen. Im übrigen Plangebiet können Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden geringere Dachneigungen und Flachdächer aufweisen.

#### 7.4 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine in braun, rotbraun oder anthrazit ähnlich den RAL-Farben 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7024 Graphitgrau, 9011 Graphitschwarz zulässig.

Dies gilt nicht für begrünte flach geneigte Dächer, Dächer von Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern

Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig außer Anlagen für die Energiegewinnung.

#### 7.5 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauflänge und Zwerchgiebel in einer Gesamtlänge von max. 30 % ausgebildet werden. Die Errichtung von Gauben ist nur in der ersten Dachgeschossebene symmetrisch angeordnet zulässig und zwar mit einem Mindestabstand von 80 cm zum Traufpunkt und einem Mindestabstand des Dachaustrittes (Tiefe der Dachgaube) von mind. 1,00 m zum Firstgrat - in Dachneigung gemessen - einzuhalten. Die Errichtung von Fledermaus-, Tonnen- oder Rundgauben ist nicht zulässig. Der seitliche Abstand

der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m, bei Doppelhaushälften mind. 1,25 m betragen.

Zwerggiebel dürfen nur mittig in einer maximalen Breite von 4 m und einen Mindestabstand von 1,00 m zur Firstgrad errichtet werden.

#### 7.6 Werbeanlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Werbeanlagen und Schrifthöhen 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 Ansichtsfläche von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

### **Hinweise zur Beachtung**

a. Lärmvorbelastung der Wohngebiete durch Verkehrslärm und Schienenverkehr  
Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der Stedefreunder Straße (K3) und der Bahnstrecke Hannover - Hamm werden für die Allgemeinen Wohngebiete die Orientierungswerte der 18005 Teil 1 (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) und die Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)) überschritten. Die beim Neubau von Straßen für Mischgebiete geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) und 54 dB(A) nachts werden eingehalten. Bei Neubau, wesentlicher Nutzungsänderung oder Umbau vorhandener Gebäude wird empfohlen die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

#### b. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen

Im Süden des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es ist nicht auszuschließen, dass von diesen Flächen während der Bewirtschaftungsphase Staub- und Geruchsimmissionen ausgehen. Diese sind in dem dörflich geprägten Umfeld hinzunehmen.

#### c. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Landschaftsbehörde hat besondere Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten in den bereits bebauten und unbebauten Bereichen. Die Auswertungen des (Informationssystem des LANUV 2013A (LINFOS)) ergaben Nachweise von planungsrelevanten Tierarten im Untersuchungsraum. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit eigenständiger Kartierung ist durchgeführt worden. 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.

#### d. Leitungstrassen

Es wird empfohlen, in allen öffentlichen befahr- und begehbaren Wegen 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.



#### e. 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.

#### f. 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.

#### g. Bombenbetroffene Zone

Das Plangebiet ist als nicht bombenbetroffene Zone eingestuft.

#### h. Niederschlagswasser

Zum Schutz der Gebäude vor extremen Niederschlägen sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude mind. 0,3 m über der Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsfläche liegen. Die konkreten Höhen der Ausbauplanung können beim Tiefbauamt der Hansestadt Herford nachgefragt werden.

#### i. Mulden-Rigolen-System

Das anfallende Wasser der Bereiche WA7 und WA7b wird über ein Mulden-Rigolen-System entlang des Spielplatzes aufgefangen und gedrosselt an den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben.

#### j. 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.

#### k. Energiekonzept/Berücksichtigung ökologischer Belange

Im WA4 bis WA8 - Gebiet wird eine Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk in einem Mehrfamilienhaus realisiert. Für die zur Verfügung gestellte Versorgung mit Wärme besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang vom 20.09.2019 und der am 28.10.2020 öffentlich bekannt gemacht wurde.

#### l. Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford

Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001, die am 14.07.2001 öffentlich bekannt gemacht wurde. Weiter gilt die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Zusätzlich zur vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen wegen des breiteren Wurzelballens mindestens 5,00 m einzuhalten. Die Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen. Sämtliche Bauarbeiten, Lagerungen und sonstige Einwirkungen sind unzulässig.

#### m. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung der Straßen, Privatwege und Bauvorhaben nach § 4 BauNVO sollen ausschließlich insektenfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis maximal 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung) zu verwenden. Die Lampen sollen so ausgerichtet bzw. nach oben abgedeckt sein, dass sie nur nach unten oder maximal bis zur Horizontalen abstrahlen, nicht jedoch nach schräg oben oder nach oben. Für die öffentlichen Flächen erfolgt eine verbindliche Regelung dieses Hinweises im Erschließungsvertrag.

#### n. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke




DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden in der Planungsabteilung 2.3, Auf der Freiheit 21, 32052 Herford während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.


## Rechtsquellen:


- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BauO** Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)
- 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)
- 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)
- BImSchG** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- 16.BImSchV** Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
- DIN 18005** Teil I- Ausgabe Mai 1987 - RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988 - I A 3 - 16.21-2 TA-Lärm 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- BBodSchG** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 Stand: 31.12.2018 aufgrund Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
- GO NRW** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)
- BekanntmVO** Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741)
- LWG NRW** Landeswassergesetz i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtliche Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341)
- BArtSchV** 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.
- 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 RICHTLINIE** 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung)
- VS Richtlinie** Vogelschutzrichtlinie- Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)
- BBodSchV** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999
- LWG NRW** Wassergesetz für das Land NRW vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016
- LImSchG** Landesimmissionsschutzgesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen - Landes-Immissionsschutzgesetz
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440), m.W.v. 13.03.2020
- LNatSchG** Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz in Kraft getreten am 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)
- LBodSchG NRW** Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790), in Kraft getreten am 27. September 201
- LImSchG** Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG -) Vom 18. März 1975
- BArtSchV** 18.Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV)1, 2 vom 16. 2. 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896) zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99)


### Sonstige Vorschriften:




- Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001
- UIG** Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643)
- DIN 4109 1** und **2** Schallschutz im Hochbau (Tabelle 8) von 2018-01
- DIN 18920** Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP4** Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen
- RaSt06** Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006
- Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungs-verfahren (VV -Artenschutz) Rd.Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur-und Verbraucherschutz NRW v. 06.06.2016,-III 4-616.06.01.17
- Verwaltungsvorschrift Artenschutz vom 13.04.2010
- Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (LANUV 2019a) und Fundkataster @Linfos (LANUV 2019b)
- VDI 3787**, 2015 Umweltmeteorologie - Klima- und Lüfthygienekarten für Städte und Regionen




<b>WA1</b>	<b>I</b>	
<b>o</b>	0.3	
<b>1 WE</b>		SD 25 - 45°
<b>2 WE</b>		TH 4.50 FH 9.50




<b>WA2</b>	<b>II</b>	
<b>o</b>	0.4	
<b>4 WE</b>		SD 25 - 45° FH 10.00


<b>WA3</b>	<b>II</b>	
<b>a</b>	0.4	
<b>1 WE</b>		SD 25 - 45° FH 10.00

<b>WA4</b>	<b>II</b>	
<b>o</b>	0.3	
		<b>(0.7)</b>
	GH 10.50	FD 0 - 5°

<b>WA5</b>	<b>II</b>	
<b>a</b>	0.3	
<b>1 WE</b>		SD 15 - 25°
<b>2 WE</b>		TH 6.50 FH 8.50

<b>WA6</b>	<b>(II)</b>	
<b>a</b>	0.3	
<b>1 WE</b>		FD 0 - 5°
<b>2 WE</b>		GH 7.50

<b>WA7</b>	<b>(II)</b>	
<b>a</b>	0.3	
<b>1 WE</b>		SD 15 - 25°
<b>2 WE</b>		FH 8.50

<b>WA8</b>	<b>II</b>	
<b>o</b>	0.4	
<b>1 WE</b>		SD 25 - 35° TH 6.50 FH 8.50

Die mit (b) bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete haben eine Lärmvorbelastung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 und die Grenzwerte der 16. BImSchV werden überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) werden eingehalten.