

Zur Änderung 3.09 des Bebauungsplans Nr. 8.28a „Wellbrocker Weg/Engerstraße“

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die laut § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe aller Art in den Mischgebieten sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Herford, zur Wahrung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten sowie basierend auf den weiteren städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels für folgende Sortimente im Hauptsortiment gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten:
 Augenoptik, Bekleidung ohne Sportbekleidung, Computer, Elektrohaushaltsgeräte, Foto und optische Erzeugnisse, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Helmtexilien und Gardinen, Hausrat, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten, Medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe und Lederwaren, Spielwaren, Sport- und Campingartikel, Telekommunikationsartikel, Uhren und Schmuck, Waffen, Jagdbedarf, Angeln, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Kunstgegenstände.

Ausschluss von nahversorgerrelevanten Sortimenten:
 Kosmetik, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen und Zeitschriften, mit Ausnahme von Blumen, Drogerie, Pharmazeutischen Artikeln.

1.2 Verkehrslärm

Das direkt an die Engerstraße angrenzende Mischgebiet gilt entsprechend der DIN 18005 und der 16. BImSchV als lärmvorbelastet:

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 61 bis < 65 dB(A) ergibt sich in den Mischgebieten entlang der Engerstraße laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich III. Es ist für Aufenthaltsräume zur Engerstraße in Wohnungen ein Schalldämmmaß von 35 dB und in Büroräumen von 30 dB(A) einzuhalten. Für Fenster zur Engerstraße sind die Fensterschalldämmklasse 4 einzuhalten.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 56 bis < 60 dB(A) ergibt sich für die abgewandten Aufenthaltsräume der Vorderliegergebäude zur Engerstraße laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich II. Es sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume ein Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten. Für Fenster sind die Fensterschalldämmklasse 3 einzuhalten.

Für die Fenster in den übrigen Misch- und Wohngebieten ist die Fensterschalldämmklasse 2 einzuhalten.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des weiteren sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.4 Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur bis zu einer Gebäudegesamtlänge von max. 18 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise in den Mischgebieten dürfen Gebäude oder Hausgruppen mit einer Länge von 18 m bis max. 60 m errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.5 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.

1.6 Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet Mindestgrößen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt:
 - 400 qm für Einzelhausgrundstücke I-geschossig
 - 500 qm für Einzelhausgrundstücke II-geschossig
 - 250 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke

1.7 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten gilt, dass im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Stellplätze und Zuwegungen nur dann zulässig sind, wenn der Versiegelungsgrad nicht mehr als bis zu 50 % beträgt. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist aufgrund der Erschließungssituation das rückwärtige Grundstück an der Ballerstraße 6.

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 und den gesondert gekennzeichneten Bereichen für Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.

Auf dem Grundstück Engerstraße 26 ist außerhalb der überbaubaren Fläche die Errichtung eines BHKWs in der Größe von 1,00 m x 2,00 m zulässig.

1.8 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 gefällten Baumes durchzuführen. Grundlage der Ersatzpflanzung ist die Satzung zum Schutz 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).

1.9 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.

1.10 Tiefgaragen

In den Mischgebieten ist beim Bau von Tiefgaragen die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Einstellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. BauNVO).

1.11 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. Zum Schutz der Blutbuche zwischen den Häusern Ostinghauser Weg Nr. 2 und Nr. 3 sind bei Kanalarbeiten für die vorhandene Leitung vorrangig nur indirekte Maßnahmen wie Inlinen-Verfahren zu wählen. Aufbauten wie Carports müssen entferntbar sein und sind mit dem IAB - Abwasser abzustimmen.

1.12 Stellplätze

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

2.0 Gestaltung/Örtliche Bauvorschrift

2.1 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.2 Dachgauben

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Trauflänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

2.3 Dacheindeckung/Dachform

Die Dacheindeckung ist in ziegelroten (d.h. rot - rotbraun) oder schieferfarbenen (d.h. anthrazit - schwarzen) unglasierten Ziegeln zu erfolgen. Dies gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen. Auf Garagen, Carports, sonstigen Nebenanlagen und sowie in den gesondert festgesetzten Bereichen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dächer von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten sind als gleichwinklig oder versetzt, geneigte Dächer auszubilden. Pult- und Walmdächer sind zulässig, Krüppelwalmdächer sind generell ausgeschlossen. Bei Staffelgeschossen sind Flachdächer zulässig.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen von der Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Nicht überdachte Flächen von Tiefgaragen, die nicht für andere Nutzungen vorgesehen sind, sind in extensiver Form zu begrünen.

2.4 Außenwände

Für die Außenwände sind Wellblechverkleidungen nicht zulässig.

2.5 Anpflanzungen

Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumanpflanzung (Laubbaum oder Obstbaum, hochstämmig Stammumfang mind. 7 - 20 cm) einzuhalten.

2.6 Herrichtung der Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 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.

2.7 Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen in den Mischgebieten ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.

2.8 Gebäudehöhen/Traufhöhen

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe über der Erschließungsstraße ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweils ausgebauten Verkehrsflächen; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.

Bei Pultdächern und gegeneinander gestellten Pultdächern gilt der tiefer gelegene Schnittpunkt der Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Sparren als Traufe; die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe darf nicht überschritten werden.

Die Traufhöhen geben die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren und der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittelle, an.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes (Blockheizkraftwerk).

Das Staffelgeschoss ist ein Dachgeschoss mit darüberliegendem Flachdach (schwach geneigtem Dach), das auf mind. zwei seiner Seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgestaffelt ist. Es ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von mind. 2,30 m über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

2.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit laufendem und/oder pulsierendem Licht sind in den festgesetzten Mischgebieten nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich mit dem Gebäude festverbundene Werbeanlagen, wobei die Werbeanlage die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten darf.

2.10 Besondere Anpflanzungen

Auf dem Flurstück 489 wird zur Straßenseite hin eine 1,50 m breite Hecke angelegt. Als Pflanzen kommen Kartoffelrose (Rosa rugosa) und/ oder Heckenkirsche (Lonicera spec.) in Frage. An der festgesetzten Fläche "anzupflanzender Baum" ist ein Berg- oder Spitzahorn (Acer pseudoplatanus, Acer platanoides) oder eine Stieleiche (Quercus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

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 verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.

3.0 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

3.1 Grünflächen

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.

3.2 Grünflächen

Die kenntlich angelegte Grünfläche „Spielplatz“ ist der Öffentlichkeit zu widmen.

3.3 Anpflanzungen

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.

3.4 Sonstige Regelungen

3.5 Altbaugeräten

Bei den Flurstücken 508 und 489, der Flur 15, Gemarkung Herford handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerlei und damit um eine Altlastenverstaufschicht. Für diese Flurstücke sind bei Realisierung der Bebauung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen Sachverständigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

3.6 Vorhandene Mauer

An die im Änderungsbereich vorhandene Mauer zwischen den südlichen Flurstücken 488/489/498 teilweise und damit um eine Altlastenverstaufschicht. Für diese Flurstücke sind bei Realisierung der Bebauung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen Sachverständigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

3.7 Firstrichtung

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

WA	II
0.4	II
TH 6.5	FH 10.0
GD 18°-45°	

WA	I
2Wo	I
0.4	I
TH 6.0	FH 9.5
GD 18°-45°	

MI	II
0.6	a
(1.0)	GH 10.0
GD 8°-25° FD ≤ 7°	

MI	III
0.6	a
(1.2)	GH 12.0
GD 8°-25° FD ≤ 7°	

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 Werktage 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

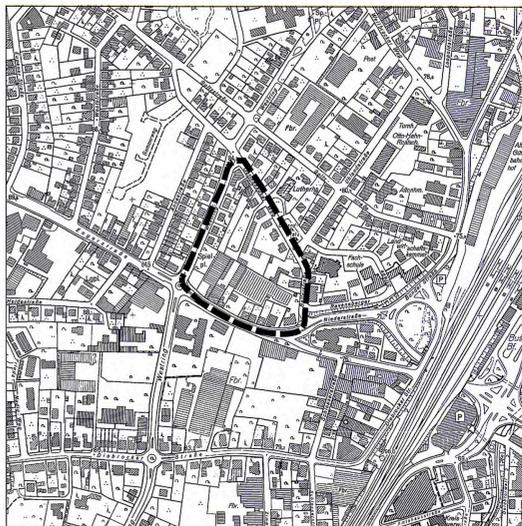
Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.

6.4 Bombenbetroffene Zone

Der Änderungsbereich ist als bombenbetroffene Zone eingestuft. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg die diesbezügliche Unbedenklichkeit für die beantragten baulichen Maßnahmen zu klären. Hierbei sind Verfahren in der Genehmigungsfristung nach § 67 BauO NRW ausgeschlossen.

6.5 Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8.28a

Mit der Rechtskraft der Änderung Nr. 3.09 werden in deren Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 8.28a unwirksam und durch die Änderung 3.09 ersetzt.



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

WA	Allgemeines Wohngebiet	2Wo	2 Wohneinheiten
MI	Mischgebiet	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.4	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)	a	abweichende Bauweise
(1.2)	Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)		Einzel- und Doppelhäuser

Linien und Flächen

	Plangebietsgrenze		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
	Straßenbegrenzungslinie		Fläche für Stellplätze
	Baugrenze		Fläche für Garagen und Carports
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		

Gestaltung baulicher Anlagen

GD	geneigte Dächer, Dachneigung von 8 - 25°	TH 6.5	Traufhöhe max. 6.5 m
FD < 7°	Flachdächer, Dachneigung max. 7°	FH 10.0	Firsthöhe max. 10.0 m
	Firstrichtung	GH 12.0	Gebäudehöhe max. 12.0 m

Nicht überbaubare Flächen

	Straßenverkehrsflächen		öffentliche Grünfläche
	Sichtdreieck		Spielplatz
	anzupflanzende Hecke		zu erhaltende Bäume
	anzupflanzender Baum		

B. Erläuterungen der Planunterlage

	Flurgrenze		Höhenlinie
	Flurstücksgrenze		vorhandene Gebäude

Für die Planung: Herford, den 02.11.2010 gez. Dr. Böhm Baudezernent	LS gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung-	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterwechsel überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planverfahrenverordnung. Herford, den 09.02.2011 Kreis Herford Die Landrat Kataster- u. Vermessungsamt LA. gez. Lückingmeier
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 21 (1) BauGB am 30.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 22.12.2010 LS Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	LS gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung-	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 30.08.2010 bis zum 10.09.2010 stattgefunden. Herford, den 18.11.2010 LS gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung-
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 15.02.2011 LS gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung-	LS gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung-	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 01.12.2010 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 22.12.2010 LS Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.12.2010 bis 21.01.2011 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 08.12.2010 bekanntgemacht worden. Herford, den 15.02.2011 LS gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung-	LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Pauly Abt.L.-Stadtplanung-	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 28.02.2011 als Sitzung beschlossen worden. Herford, den 21.03.2011 LS gez. Wolfrink Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 08.03.2011 und am 11.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 11.03.2011 öffentlich aus. Herford, den 21.03.2011 LS gez. Wolfrink Bürgermeister		Rechtsgrundlagen: Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert d. Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) Bauutzungsverordnung v. 23.01.1999 (BGBl. I S. 132) letzte Änderung vom 22.04.1993 § 86 Bauordnung (BauO NRW) v. 01.03.2000 letzte Änderung vom 22.07.2003

Stadt Herford
B.-Plan Nr. 8.28a
"Wellbrocker Weg/Engerstraße, Teil 1"
Änderung Nr. 3.09

Kartengrundlage: Katasterkarte	Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Herford	Flur: 15