

# **Textliche Festsetzungen**

## **1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

### **1.1 Allgemeine Wohngebiete WA**

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete lärmvorbelastet WA (b)**

Aufgrund der vorhandenen umgebenden Nutzung sind die WA (b) Gebiete lärmvorbelastet und die zulässigen ImmissionsSchwWerte der 16. BImSchV bis zu Mischgebietswerten hinzunehmen. Die Festsetzung der Wohngebiete erfolgt als Allgemeine Wohngebiete (WA) vorbelastet, durch ein (b) gekennzeichnet.

### **1.2 Mischgebiete MI**

In den Mischgebieten (MI) werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 6, 7 und 8 und die Ausnahmen nach § 6 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.3 Gewerbegebiete GE (N)**

In den Gewerbegebieten GE (N) sind allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe) nach § 8 (3) 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

### **1.4 Ausschluss von Einzelhandel auf Grundlage des Zentren -und Nahversorgerkonzeptes**

Einzelhandelbetriebe mit zentren- und nahversorgerrelevanten Sortimenten sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Herford gemäß § 1 (9) BauNVO im Änderungsbereich nicht zulässig. Der Ausschluss der Sortimente erfolgt auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgerkonzeptes für die Stadt Herford vom 12.12.2008. Zulässig sind nicht zentrenrelevante Sortimente.

### **1.5 Gewerbegebiete nutzungseingeschränkt GE (n)**

Zulässig sind in den Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagenarten, die das Wohnen i.S. des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören oder Anlagen mit geringerem Emissionsverhalten. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind zu vermeiden.

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklasse I - VII (Abstandsliste zum Abstandsrunderlass 2007 (Anlage 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, V 3 - 8804.25.1) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmsweise können auch Betriebe, Betriebsteile und Anlagen der Abstandsklassen VII sowie gleich zu beurteilende Anlagen zugelassen werden, wenn durch Immissionsschutzmaßnahmen erreicht wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Baugebieten vermieden werden.

#### **1.5.1**

Die im GE (n) Gebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen müssen die Eigenschaft besitzen, schädliche Umwelteinwirkungen in angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten (WA) zu vermeiden. Dies gilt im Hinblick auf den primären Schallschutz als gesichert, wenn die Schallpegelgrenzwerte 55 / 40 dB (A) 0,50 m vor den geöffneten Fenstern vor Aufenthaltsräumen nicht überschreiten.

## **1.6 Wohneinheiten**

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Gebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig. In dem Mischgebiet MI 4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten auf 6 beschränkt.

## **1.7 Gebäudehöhen/Traufhöhen/Bezugspunkte**

### Firsthöhe:

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung.

### Traufhöhe:

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Satteldachhäusern wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Bei Pultdächern und gegeneinander gestellten Pultdächern gilt der höher gelegene Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks als Traufhöhe. Bei gegeneinander gestellten Pultdächern darf der First maximal 1,50 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.

### Bezugspunkte

#### Allgemeine Wohngebiete

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist der Punkt, an dem das natürliche Gelände oder ein vorgenommener Geländeabtrag mit dem niedrigsten Niveau über NN an das jeweilige Gebäude angrenzt. Falls ein Geländeabtrag vorgenommen wird, ist als unterer Bezugspunkt die neue Geländesituation maßgebend. Dies gilt jedoch nicht für Geländeaufträge. Grundsätzlich gilt: Das natürlich vorhandene Gelände darf nicht verändert werden.

#### Mischgebiete und Gewerbegebiete

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,30 m über der nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Dabei ist der Höhenverlauf an der Straßengrenze zu mitteln. In Bereichen - in denen die öffentlichen Verkehrsflächen unverhältnismäßig weit entfernt liegen und bei der Umnutzung vorhandener Gebäude - sind die unteren Bezugshöhen sowie die vorgesehenen Entwurfsansätze anhand geeigneter Unterlagen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen und innerhalb der (Vor-) Bescheide festzulegen.

### Ausnahmen

Im MI 1 Gebiet sind bei der Umnutzung von vorhandenen Gebäuden ausnahmsweise die bestehenden First- und Traufhöhen zulässig.

## **1.8 Bauweise**

### Einzel- und Doppelhäuser

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur Einzelhäuser bis zu einer Gesamtgebäuelänge von max. 14m und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtgebäuelänge von max. 16 m zulässig.

### Offene Bauweise

In dem Mischgebiet MI 4 sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20 m zulässig.

### Abweichende Bauweise

In den MI 1, 2 und 3 Gebieten ist eine abweichende Bauweise entsprechend der bestehenden Gebäudegruppe zulässig. Neue Gebäude sind analog der offenen Bauweise und mit Grenzabstand zu errichten.

## **1.9 Überschreitungen der Baugrenzen**

## **1.9 Überschreitungen der Baugrenzen**

Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m in den WA-Gebieten und bis zu 1,00 m in den MI-Gebieten durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten) werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

## **1.10 Anschneiden von Gebäudegrenzen**

Bei vorhandenen Gebäuden, die von 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.

## **1.11 Geschossigkeit**

Im MI 2 Gebiet ist ausnahmsweise ein drittes Geschoß zulässig. Das Geschoß ist entlang der Bodelschwingstraße um 2 m zurückzustaffeln und auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.

## **2.0 Sonstige Festsetzungen**

### **2.1 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

Garagen, Carports und freie PKW-Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn nicht mehr als 50 % dieser Fläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt wird.

Die auf den Grundstücken festgesetzten Einfahrtsbereiche können innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern verschoben werden. Vor Garagen und Carports ist eine Aufstellfläche von mind. 5,00 m Tiefe einzuhalten. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist pro Grundstück ein Nebengebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.2 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern**

Auf den festgesetzten 3,00 m breiten Pflanzstreifen ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB eine zweireihige durchgängige freiwachsende Strauchpflanzung mit standort-gerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.2.1**

Auf dem 2,00 m breiten Pflanzstreifen, der das Gewerbegebiet von den Wohngebieten trennt, ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 6 BauGB eine zweireihige durchgängig freiwachsende Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern in der Qualität von Str. 3 Tr., 100 / 150 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 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 Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

## **2.4 Vorhandener Baumbestand**

Eine Ersatzpflanzung ist abhängig vom Stammumfang des gefälltten Baumes durchzuführen. Grundlage der Ersatzpflanzung ist die Satzung zum Schutze 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).

## **3.0 Gestaltung/Örtliche Bauvorschrift**

Folgende gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) getroffen.

### **3.1 Grundstückseinfriedungen, Eingrünungen und Hecken**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen - und Grundstückseinmündungen sind § 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 dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Einfriedungen sind nur als transparente Zäune hinter den straßenbegleitenden Pflanzungen in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, müssen aber mindestens 0,5 m von den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Die Art und Anpflanzung der Heckenpflanzen ist in der Baubeschreibung zum Bauantrag durch entsprechende Darstellung im Lageplan nachzuweisen.

### **3.2 Gestaltungsfestsetzungen**

#### Satteldach/versetztes Pultdach/einseitiges Pultdach:

Es sind Bereiche ausgewiesen, in denen nur symmetrisch geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer (PD 2) oder einseitige Pultdächer (PD 1) zulässig sind. Sofern bei den vorgesehenen Dachformen eine maximale Traufhöhe (TH) und/oder eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt sind, dürfen diese nicht überschritten werden. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen.

Der Traufüberstand bei den unterschiedlichen Pultdachformen und Satteldächern darf einschließlich Dachrinne bei Pultdächern 0,30 m und bei Satteldächern 0,70 m betragen; der Ortgangüberstand darf bei Pultdächern 0,20 m, und bei Satteldächern 0,60 m betragen, ausgenommen Garagen, Dächer bei einer Grenzbebauung. Bei versetzten Pultdächern darf der First maximal 1,50 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.

### 3.2.3 Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete

#### Fassadengestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist als Material für die Gestaltung der Außenwände bei Neubauten Putz zu verwenden. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Bossierte Materialien sind unzulässig.

#### Dachgauben

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

#### Dacheindeckung/Dachformen

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbenen (d.h. anthrazit - schwarzen) oder rot-rotbraunen unglasierten Ziegeln zu erfolgen. Dies gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen.

Auf Garagen, Carports, sonstigen Nebenanlagen sind auch 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).

### 3.2.4 Gewerbegebiete

#### Fassadengestaltung

In den Gewerbegebieten sind die straßenbegleitenden Hallenbauten mind. alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünungen, Farb- oder Materialwechsel.

#### Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind untypische Dachfarben wie blau, grün, gelb, weiß u.a. unzulässig. Extensive Dachbegrünungen, Solaranlagen und Metalleindeckungen sind zulässig.

### **3.4 Herrichtung der Flächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der neuen Bauwerke 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.

### **3.5 Gemeinschaftsstellplatzanlagen**

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen 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. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

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.

### **3.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbeanlagen sind als Flachwerbung nur parallel zur Fassade angebracht mit einer maximalen Schriftgröße

### **3.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbeanlagen sind als Flachwerbung nur parallel zur Fassade angebracht mit einer maximalen Schrifthöhe von 40 cm zulässig. Die Werbeanlage hat von der Hauskante einen Abstand von 1,25 m zu halten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig. Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

### **3.8 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. 3.1 - 3.7 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.

## **4.0 Hinweise**

### **4.1 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 oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld 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, Bielefeld mind. 8 Wochen vorher anzuzeigen.

### **4.2 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.

### **4.3 Versickerung auf den Grundstücken**

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken ist ein Bodengutachten über den Nachweis der Versickerungsfähigkeit bei Bauantragsstellung zu erbringen. Die Details dazu sind mit dem IAB Abwasser der Stadt Herford bzw. mit der unteren Wasserbehörde des Kreis Herford abzustimmen.

### **4.4 Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarrechtsgesetz von Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **4.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Die Landschaftsbehörde hat keine besonderen Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Plangebietes. 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.

### **4.6 Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 9.28 „Bandelstraße“**

Mit der Rechtskraft der Änderung Nr. 2.12 werden in deren Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 9.28 unwirksam und durch die Änderung 2.12 ersetzt.

#### **Rechtsgrundlagen:**

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- BauO NRW** Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863)
- BImSchG** Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- BBodSchG** Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- GO NRW** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 432 und 436)
- 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, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 29.7.2009 I 2542
- 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** 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
- LImSchGGesetz** Landesimmissionsschutzgesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen - Landes-Immissionsschutzgesetz