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 (WA1, WA2)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1,WA2) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (MI1, MI2)
In den Mischgebieten (MI1, MI2) werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 (Gartenbaubetriebe,Tankstellen) und die Ausnahmen nach § 6 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und die als Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO außerhalb der nach § 6 Abs. 2 Nr. 2-8 BauNVO zulässigen Teile) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind im MI1 und MI2 unzulässig.

1.3 Ausschluss von Einzelhandel auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgerkonzeptes
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgerrelevanten Sortimenten sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Herford gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluss der Sortimente erfolgt auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgerkonzeptes für die Hansestadt Herford vom 19.06.2015, gemäß der nachfolgend unter Punkt 1.4 aufgeführten Herforder Liste.

1.4 Liste der zentrenrelevanten Sortimente aus WZ-Nr. 2008:

WZ-Nr. 2008	Sortimentsgruppe
aus 47.73.0	Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
aus 47.74.0	medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
aus 47.78.1	Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
aus 47.78.9	Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
aus 47.61.0	Bücher
aus 47.79.2	Antiquariate
aus 47.71.0	Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
aus 47.71.0	Pelz- und Kürschnerwaren
aus 47.71.0	Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten Schals, Tücher
aus 47.72.1	Schuhe (ohne Sportschuhe)
aus 47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
aus 47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
aus 47.59.9	Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
aus 47.59.9	Holz-, Kork-,Flecht- und Korbwaren
aus 47.65.0	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen)
aus 47.64.2	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
aus 47.64.2	Sportbekleidung und -schuhe
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.65.0	Künstler- und Bastelbedarf
aus 47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.78.9	Pokale, Vereinsbedarf
aus 47.59.9	Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
aus 47.78.3	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
aus 47.51.0	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
aus 47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
aus 47.42.0	Telekommunikationsgeräte , Mobiltelefone und Zubehör
aus 47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
aus 47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.78.2	Foto-/ Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
aus 47.77.0	Uhren und Schmuck
aus 47.78.3	Sammlerbriefmarken, -münzen

Zulässig sind nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bis 800 m² Verkaufsfläche.

1.5 Gewerbegebiete (GE (N))
In den Gewerbegebieten GE (N) sind allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 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 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.5.1 Gewerbegebiete nutzungseingeschränkt GE (n)
Zulässig sind in den Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagenarten, die das Wohnen i.S. des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. 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.

1.5.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Die im GE (n) Gebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen müssen die Eigenschaft besitzen, schädliche Umwelteinwirkungen in den angrenzenden lärmvorbelasteten allgemeinen Wohngebieten (WA(b)) und Mischgebieten zu vermeiden. Dies gilt im Hinblick auf den primären Schallschutz als gesichert, wenn die Schallpegelgrenzwerte 60 / 50 dB (A) 0,50 m vor den geöffneten Fenstern vor Aufenthaltsräumen nicht überschreiten

1.6 Schallschutz (passiv) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB i.V m.§ 1 Abs. 3 Bau NVO)
Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der erschließenden Straßen gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind im Rahmen von Neu- und Umbauten sowie Gebäudesanierung zu berücksichtigen. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche III bis VI gemäß Tabelle 4 einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind die Vorgaben des Punktes 4 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werde.
Die baulichen Schallschutzmaßnahmen sind für die folgenden Lärmpegelbereiche anzuwenden:

Lärmpegelbereich/
Maßgeblicher
Außenlärmpegel

III	60-65 dB(A)
IV	65-70 dB(A)
V	70-75 dB(A)
VI	75-80 dB(A)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 19 BauNVO
2.1 Maß der baulichen Nutzung
Im Plangebiet ist für die Wohngebiete eine GRZ von 0,4, für die Mischgebiete und Gewerbegebiete 0,6 festgesetzt.

2.2 Wohneinheiten
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Gebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3 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.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 Bauweise
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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. 16 m haben.

In den Mischgebieten MI1 sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20 m zulässig.

Für die WA-Gebiete und das MI1-Gebiet ist eine offene Bauweise gefordert.

In dem MI2-Gebiet ist eine abweichende Bauweise entsprechend der bestehenden Gebäudegruppe zulässig. Neue Gebäude sind analog der offenen Bauweise und mit Grenzabstand zu errichten.

3.2 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.

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

3.4 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen, Nebenanlagen
Garagen, Carports und freie PKW-Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne vonß 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. BauGB zulässig. Darüber hinaus sind die 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.

3.5 Nebenanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebengebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW innerhalb der 5m breiten, dafür vorgesehenen Fläche entlang der Baufelder zulässig.

3.6 Herrichtungen der Flächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der neuen Bauwerke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung kann ausnahmsweise vor verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind soweit diese nicht bebaut werden ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

3.7 Grundstückseinfriedungen, Eingrünungen und Hecken
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen - und Grundstückseinmündungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als standortgerechte und heimische Heckenbepflanzungen oder als transparente Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau zulässig.
Geeignete heimische Heckenpflanzen sind:
- Hundsrose (Rosa canina)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Buchsbaum (Buxus sempervirens)

Die Artenliste ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer, standortgerechter Hecken ist zulässig.

3.8 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 m² zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.
Ferner ist hier entlang der Landesstraße im Bereich der Anbauverbotszone das Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) anzuwenden.

3.9 Bäume
Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten, mit dem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind die Bäume vor jeglichen Gefährdungen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen gelten ebenso für nicht im Bebauungsplan gekennzeichnete Bäume, welche durch die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 geschützt sind. Zusätzlich zu der jeweiligen Baumkrone haben bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen mindestens 5,00 m einzuhalten. Der im Bebauungsplan dargestellte Kronenbereich des zu erhaltenden festgesetzten Baumes stellt die Bestandssituation 2017 dar.

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

4. Gestaltung Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
Folgende gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) getroffen.

4.1 Wohngebiete WA1/WA2 und Mischgebiete MI1/MI2

4.1.1 Dachformen
Es sind Bereiche ausgewiesen, in denen nur symmetrisch geneigte Satteldächer (WA1) oder Satteldächer und Pultdächer (WA2) zulässig sind. Die maximalen Traufhöhen (TH) und/oder eine maximalen Firsthöhen (FH) dürfen 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 Ober der zulässigen Traufhöhe liegen.

4.1.2 Fassadengestaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 entlang der Bandelstraße ist als Material für die Gestaltung der Außenwände Putz zu verwenden. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Bossierte Materialien sind unzulässig.

4.1.3 Dachgauben
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) und Mischgebieten (MI1, MI2) dürfen Dachgauben und sonstige Dachaufbauten je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufläng ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

4.1.4 Dacheindeckung
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).

4.2 Gewerbegebiete

4.2.1 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.

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

5. 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.

6. Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 9.28 „Bandelstraße"
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9.42 werden in deren Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 9.28 unwirksam und durch den Bebauungsplan Nr. 9.42 „Werrestraße/Eimterstraße" ersetzt.

7. Hinweise

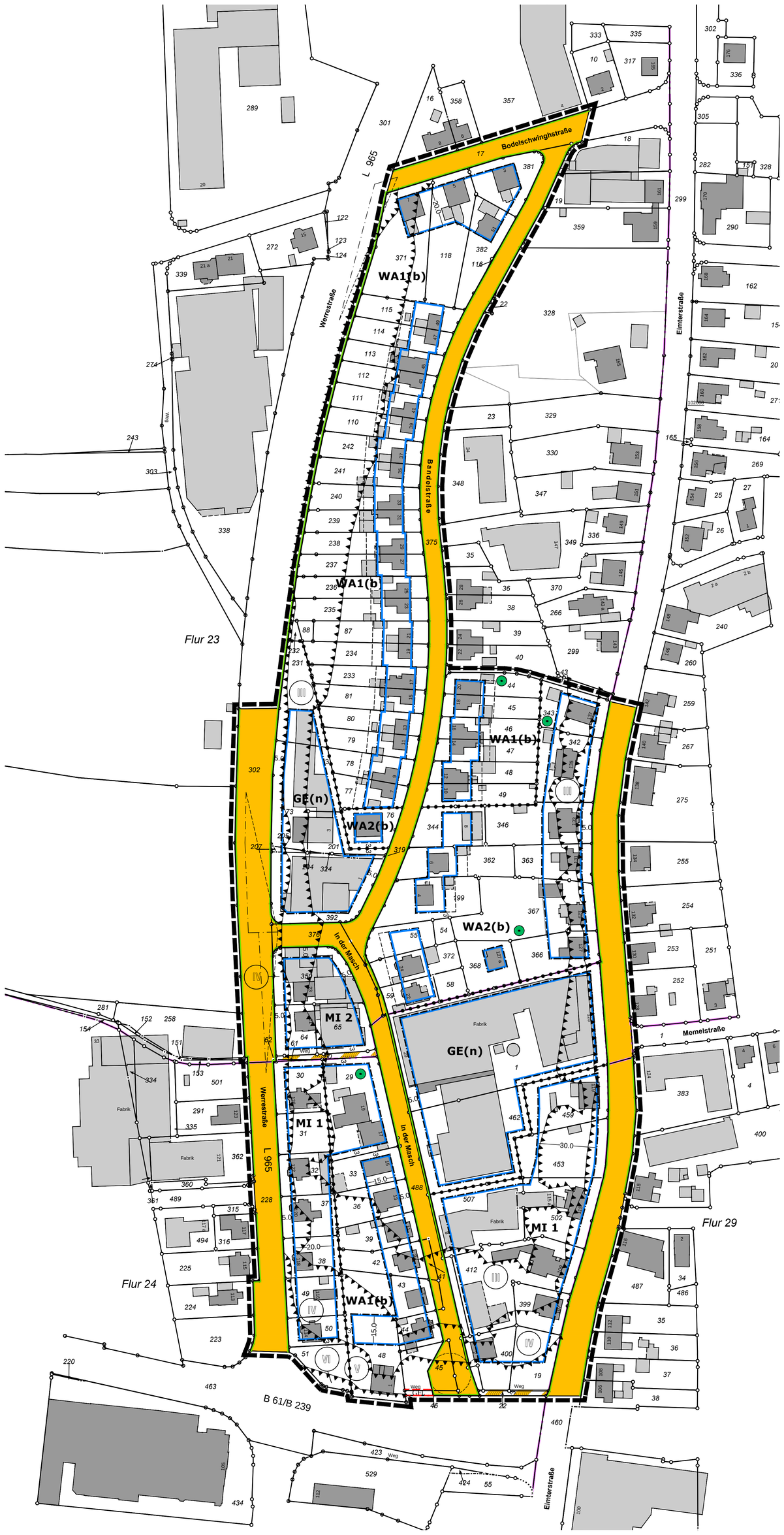
7.1 Allgemeine Wohngebiete, lärmvorbelastet WA(b)
Aufgrund der vorhandenen umgebenden, auch gewerblichen Nutzungen und des Verkehrs auf den anliegenden Straßen sind die WA(b) Gebiete lärmvorbelastet und die zulässigen Immissionsschutzwerte der 16. BImSchV bis zu Mischgebietswerten hinzunehmen. Die Festsetzung der Wohngebiete erfolgt als Allgemeine Wohngebiete (WA), lärmvorbelastet, durch ein (b) gekennzeichnet.

7.2 Bodendenkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251 591 8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher mitzuteilen.

7.3 Zuwiderhandlungen
Ordnungswidrig handelt gemäß § 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 Bauschrift gemäß § 86 BauO NRW verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich auch aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.

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

7.5 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.



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	o	offene Bauweise
(b)	vorbelastet	a	abweichende Bauweise
MI	Mischgebiet	ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
GE	Gewerbegebiet	GRZ 0.4	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
(n)	nutzungseingeschränkt	GFZ 1.0	Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Baugrenze für Nebenanlagen u. Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gestaltung baulicher Anlagen

TH 4.5	Traufhöhe max. 4.5 m	SD	Satteldach
FH 9.0	Firsthöhe max. 9.0 m	35 - 45°	Dachneigung
GH 8.0	Gebäudehöhe max. 8.0 m		

Nicht überbaubare Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Rad- und Fussweg
- Sichtdreieck
- zu erhaltene Bäume
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Immissionskennlinie / Lärmpegelbereiche Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz

B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude

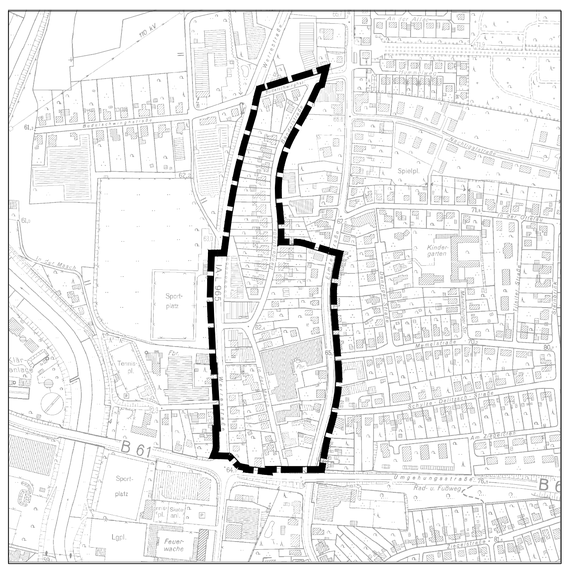
WA1(b)	I o
GRZ 0.4	ED
TH 4.5 m	SD
FH 8.5 m	35 - 45°

WA2(b)	II o
GRZ 0.4	ED
TH 6.5 m	SD
FH 8.5 m	25 - 45°

MI 1	II o
GRZ 0.6	GFZ 1.0
TH 6.5 m	SD
FH 10.0 m	

MI 2	II a
GRZ 0.6	GFZ 1.2
TH 6.5 m	SD
FH 10.0 m	

GE(n)	II o
GRZ 0.6	GFZ 1.2
GH 8.0 m	



1: 5000

Rechtsquellen:

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

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunut-zungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014.

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.

16. BImSchV Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes. 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.

Abstandserlass Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

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

DIN 18005 Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, 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

DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Juli 2014

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Juli 2016

StrWG NRW Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995

Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford, Juli 2015

Für die Planung:
Herford, den 24.01.2018
LS
gez. Dr. Böhm — Beigeordneter
gez. Wöhler — Abt.L -Stadtplanung-

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 08.02.2018
LS
Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
i.A.
gez. Lückingsmeier

Der Bau- u. Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 20.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Herford, den 19.10.2017
LS
gez. Seeger — Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 20.11.2017 bis zum 06.12.2017 stattgefunden.
Herford, den 24.01.2018
LS
gez. Wöhler — Abt.L. -Stadtplanung-

Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
Herford, den 11.04.2018
LS
gez. Wöhler — Abt.L. -Stadtplanung-

Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford am 25.01.2018 als Entwurf beschlossen worden.
Herford, den 31.01.2018
LS
gez. Seeger — Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 26.02.2018 bis 30.03.2018 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 14.02.2018 bekanntgemacht worden.
Herford, den 11.04.2018 Der Bürgermeister
Im Auftrage:
LS
gez. Wöhler — Abt.L. -Stadtplanung-

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Hansestadt Herford am 05.07.2018 als Satzung beschlossen worden.
Herford, den 11.07.2018
LS
gez. Kähler — Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 01.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan liegt ab 01.08.2018 öffentlich aus.
Herford, den 10.09.2018
LS
gez. Kähler — Bürgermeister

Hansestadt Herford

Bebauungsplan Nr. 9.42
"Werrestraße / Eimterstraße"

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford
Maßstab 1: 1000
Flur: 23, 24, 29 u. 30