

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 10.21  
"Auf der Bülte" Änderung Nr. 3.15**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)**

Die dargestellten Wohngebiete sind als reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die in § 3 Abs. 4 BauNVO benannten Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sind ausnahmsweise zulässig.

**1.2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergärten“ sind die Errichtung und der Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) um nicht mehr als 50% überschritten werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen darf das Maß von 9,0 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan durch Höhenlinien in Meter über Normalhöhennull (NNH) eingetragenen Angaben ergibt.

Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Bei geneigter Fläche in einem Bauftenster wird die maßgebliche Geländeoberfläche für ein Gebäude am geometrischen Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung.

**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ist zwingend einzuhalten. Anbauten an Bestandsgebäuden sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen maximal eingeschossig ausgeführt werden.

**2.4 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Plandarstellung Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Es wird im gesamten Änderungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baulinie ist zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zwingend einzuhalten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

**2.5 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus sowie 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

**2.6 Stellplätze, Carports und Garagen; Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes sind Garagen, Carports und Stellplätze lediglich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports dürfen zugunsten eines Abstellraums auf eine Länge von höchstens 9 m in der straßenabgewandten Richtung verlängert werden.

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,12 m innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind z. B. Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche. Die Bäume sind nicht nur fachgerecht zu pflanzen, sondern auch dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust oder natürlichem Abgang zu ersetzen. Jeder gepflanzte Baum muss eine offene Baumscheibe mit mindestens 4,00 m<sup>2</sup> unversiegelter, luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche und mindestens 12,00 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodenraum erhalten. Es ist pro Grundstück eine Nebenanlage gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

**3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Einteilung der Verkehrsflächen, z. B. Fahrbahn- und Gehwegflächen, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**4.1 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der privaten Grünflächen sind nur Hecken zulässig. Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m im Mittel zulässig. Die Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind von baulichen Anlagen jeglicher Art, sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen sowie Pflanzgeboten freizuhalten, sofern diese die Höhe von 0,80 m übersteigen.

**4.2 Dächer**

**4.2.1 Dacheindeckung**

Innerhalb des Plangebietes sind lediglich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35° zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte Tondach- und Betondachsteine in gedeckten roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtonen für die Hauptwohngebäude zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind generell unzulässig. Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn Ihre Dachform nicht einem Satteldach entspricht. Dies gilt ebenfalls bei der Verwendung von Solarelementen als Dacheindeckung.

**4.2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgauben**

Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschossenebene zulässig. Je Dachfläche dürfen nur symmetrische Dachgauben errichtet werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 % der Traufflänge zulässig. Bei Doppelhäusern beträgt hierbei je Doppelhaus ein Viertel der gesamten Traufflänge das Höchstmaß. Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen - bei Doppelhäusern ebenso zur Gebäudetrennwand - mindestens 2,00 m betragen und der Abstand des Dachaustrittes bis zum Firstgrat darf das Maß von 1,00 m in der Senkrechten nicht überschreiten.

**4.3 Fassadengestaltung**

**4.3.1 Außenflächen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind Metall- und Kunststoffteile sowie grelle und Volltonfarben unzulässig. Es sind ausschließlich helle, glatte Putzfassaden im Plangebiet zulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben. Für alle Außenflächen sind Weißblechverkleidungen und bossierte Klinker unzulässig. Die Bestimmungen zur Gestaltung von Fassaden und Außenflächen gelten sowohl für Gebäude als auch für die Anlage von Carports und Garagen sowie die Einfriedung von Stellplätzen.

Bei Doppelhäusern können - außer entlang der Baulinien - für untergeordnete Bautelle (d. h. für maximal 30 % der gesamten Fassadenoberfläche) andere Materialien mit matter Oberfläche wie Holz, Holzwerkstoffe, Verblendmauerwerk oder Naturstein verwendet werden.

**4.3.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**

Bei Doppelhäusern sind Farbe der Dacheindeckung, Dachneigung, Art der Dachneigung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in der Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

**5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Einteilung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

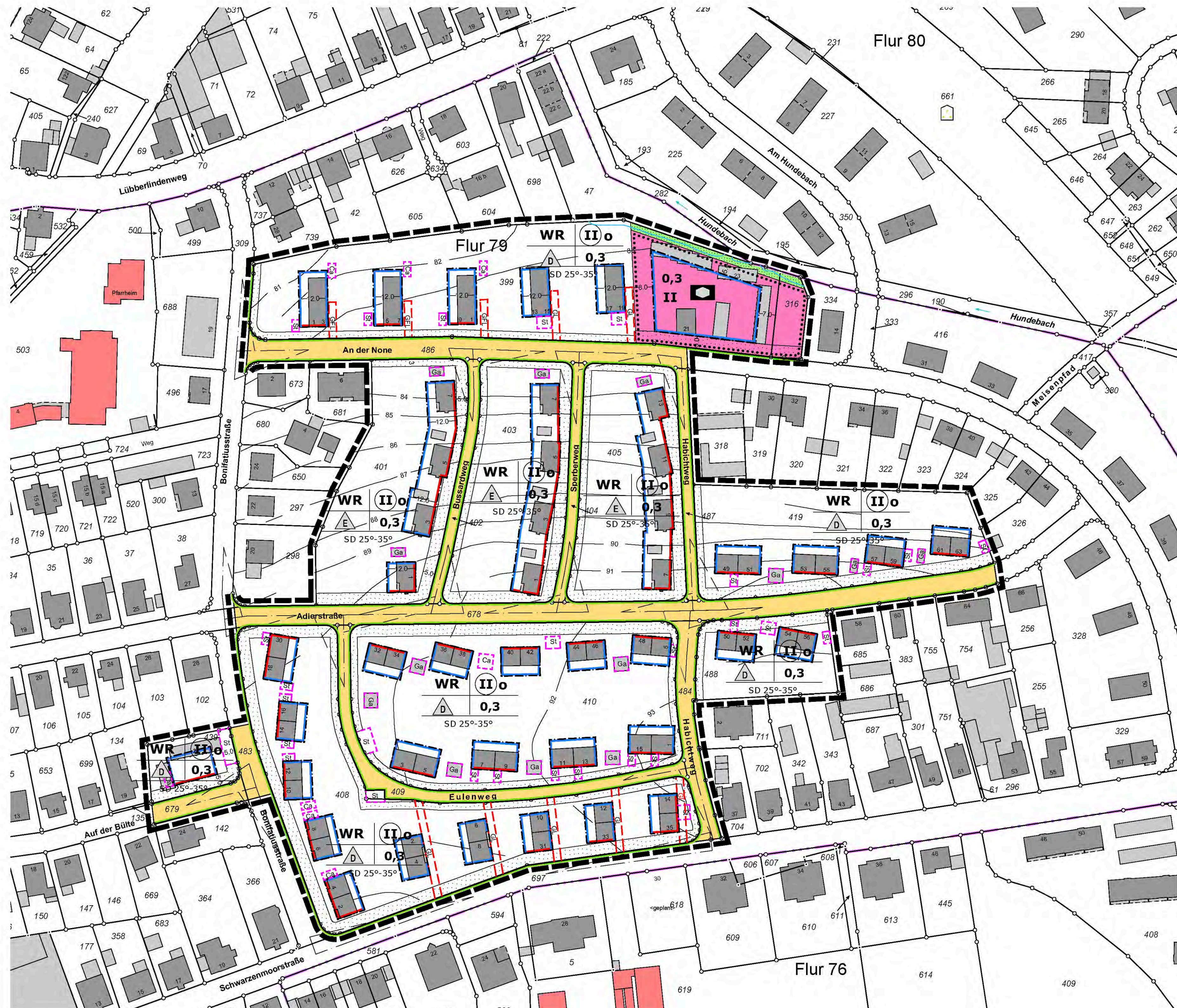
**6 Geländemodellierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW ist die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise nur im Bereich von Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen und 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.

**7 Hinweise**

**7.1 Baumbestand**

Bei vorhandenem Baumbestand ist die jeweils gültige Fassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 maßgebend. Entsprechend § 3 der genannten Satzung sowie der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) ist auch bei Baumaßnahmen der Baumbestand zu schützen. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen mindestens 5,00 m einzuhalten. Die Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen.



**7.2 Bodeneingriffe**

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 Stadt 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 (DSchG)). Sollten bei den Baumaßnahmen auffällige Bodenverfärbungen oder Verunreinigungen des Erdreichs, sowie Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend zu informieren.

**7.3 Erschließungsmaßnahmen**

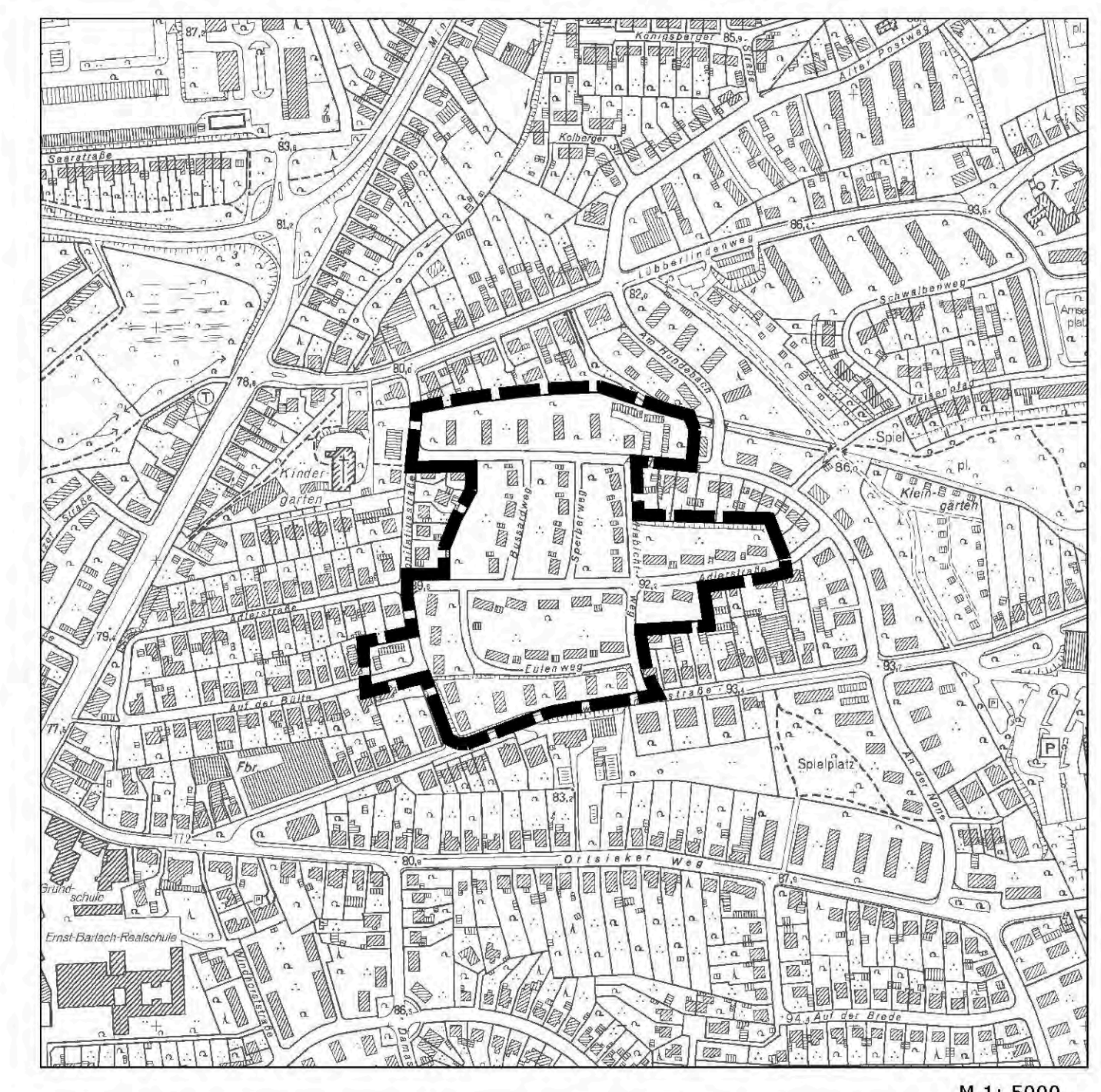
Der Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

**7.4 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW als solche geahndet werden.

**7.5 Ersatz geltender bauleitplanerischer Bestimmungen**

Mit dem Inkrafttreten der Änderung Nr. 3.15 werden in deren Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10.21 „Auf der Bülte“ aufgehoben und durch die Änderung Nr. 3.15 des Bebauungsplans Nr. 10.21 „Auf der Bülte“ ersetzt.



M 1: 5000

**Zeichenerklärung**

**A. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WR** Reines Wohngebiet nur Einzelhäuser zulässig
  - II** Zahl der Vollgeschosse (zwingend) nur Doppelhäuser zulässig
  - II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (Höchstgrenze)

- Linien und Flächen**
- Plangebietsgrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Gemeinbedarfsfläche
  - Kindergärten
  - Fläche für Garagen, Carports u. Stellplätze
  - Stellplatz
  - Garage
  - Carport
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
  - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

- Gestaltung baulicher Anlagen**
- SD 25°-35° Satteldach 25°-35°

- Nicht überbaubare Flächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Sichtdreieck
  - private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche

**B. Erläuterungen der Planunterlage**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Höhenlinie
- vorhandene Bäume

**C. Nachrichtliche Angaben**

- Gesetzliches Überschwemmungsgebiet

**Rechtsquellen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) 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.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch das 1. Änderg vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 488), in Kraft getreten am 27. Juli 2013.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Für die Planung: Herford, den 07.02.2017	LS gez. Dr. Böhm Beigeordneter	LS gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralnachweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Herford, den 20.02.2017
Herford, den 08.02.2017	LS Vorstandender des Bau- u. Umweltausschusses	LS Abt.L.-Stadtplanung-	Kreis Herford Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Lockingmeier
Herford, den 27.04.2017	LS gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	LS Vorstandender des Bau- u. Umweltausschusses	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 20.03.2017 bis zum 20.04.2017 öffentlich ausliegen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 21.02.2017
Herford, den 27.04.2017	LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	LS gez. Seeger Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 09.02.2017 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 30.06.2017
Herford, den 15.03.2017	LS Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(1) BauGB am 09.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 09.08.2017 öffentlich aus.	LS gez. Kahler Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 23.06.2017 als Satzung beschlossen worden.
Herford, den 15.09.2017	LS gez. Kahler Bürgermeister		

**Hansestadt Herford  
Bebauungsplan Nr. 10.21  
"Auf der Bülte" Änderung Nr. 3.15**

Kartengrundlage: Katasterkarte  
Gemarkung: Herford  
Maßstab: 1: 1000  
Flur: 79