

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 „Kindergarten“ 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 Geländehöhe 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 (NHN) eingetragenen Angaben ergibt.

Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Bei geneigter Fläche in einem Baufenster wird die maßgebliche Geländehöhe 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 Bereich muss eine offene Baumscheibe mit mindestens 4,00 m² unversiegelter, luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche und mindestens 12,00 m³ 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 Farbtönen 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 Dachgeschossebene zulässig. Je Dachfläche dürfen nur symmetrische Dachgauben errichtet werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 % der Trauflänge zulässig. Bei Doppelhäusern beträgt hierbei je Doppelhaus ein Viertel der gesamten Trauflänge 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 Wellblechverkleidungen 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 Bauteile (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 Böschungsflächen 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 Werkzeuge 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

Zu widerhandlungen 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.