

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Im Reinen Wohngebiet (WR) werden alle Ausnahmen nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In begründeten Einzelfällen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze bis max. 0,80 m für untergeordnete Bauteile zulässig (z.B. für Außentreppe).
- Überdachte und freie Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut sind (z.B. Keller), sind mit 100% bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu veranschlagen.
Für überdachte Stellplätze, freie Stellplätze, Zufahrten, sowie für versiegelte Wege-, Platz- und Terrassenflächen darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

2. Gestaltung

- Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für freie Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen genutzt werden, sind spätestens ein Jahr nach der Ermöglichung vom Baurechten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Jegliche Einfriedungen und bauliche Anlagen sind grundsätzlich so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass im Bereich von Straßen- und Wegeeinfriedungen sowie von Grundstückszufahrten aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.
Entlang öffentlich genutzter Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur als lebende Hecken anzulegen.
- Auf den festgesetzten Pflanzstreifen ist eine durchgängige Pflanzung mit heimischen Strauchgehölzen anzulegen und in einer Mindesthöhe von 1,0 m dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind zweireihig und versetzt zu pflanzen.
- Höhenunterschiede im Bereich aller Grundstücksgrenzen sind als dauerhaft bepflanzte, wassergebundene Böschungsfächen anzulegen oder mit maximal 1,0 m hohen Mauern aus natürlichen Steinen abzufangen (Bezugspunkt ist die am Fußpunkt der Mauer angrenzende, fertige Geländeoberfläche). Kombinationen von bepflanzten Böschungen und Mauern aus natürlichen Steinen sind zulässig.
- Bei den festgesetzten Flachdächern von 0-7° (FD) darf die Gebäudehöhe (GH/ Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut) die Höhe von 6,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die vor Baubeginn vorhandene, gemittelte Geländeoberfläche der in Gebäudelängsachse beidseitig angrenzenden Flurstücke.

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe für Überfahrten von Fahrstühlen bis maximal 1,5 m über dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut und für Solaranlagen bis maximal 1,5 m über dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut zulässig, sofern alle um mindestens 3,0 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt werden.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach darf die maximale Gesamthöhe für Solaranlagen um maximal 0,8 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,0 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt sind.

- Bei den festgesetzten Satteldächern (SD) darf eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,5 m nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der vor Baubeginn im Bereich des Gebäudes vorhandenen, gemittelten Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der Dachhaut.

Der Hauptfirst muss mindestens 50% parallel zur längsten Gebäudesite verlaufen.

Bei geeigneten Dachflächen sind Dachneigungen von 30-38° und Dacheindeckungen mit matter Oberfläche sowie Sonnenkollektoren zulässig.

- Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von maximal 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- Überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können zu den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Flachdächer aufweisen. Solaranlagen sind nur in der Ebene der Dachhaut zulässig.
- Wegen dem angrenzenden Marien- Friedhof ist es im Plangebiet verboten Hausbrunnen anzulegen.

3. Verkehrs- und Versorgungsflächen

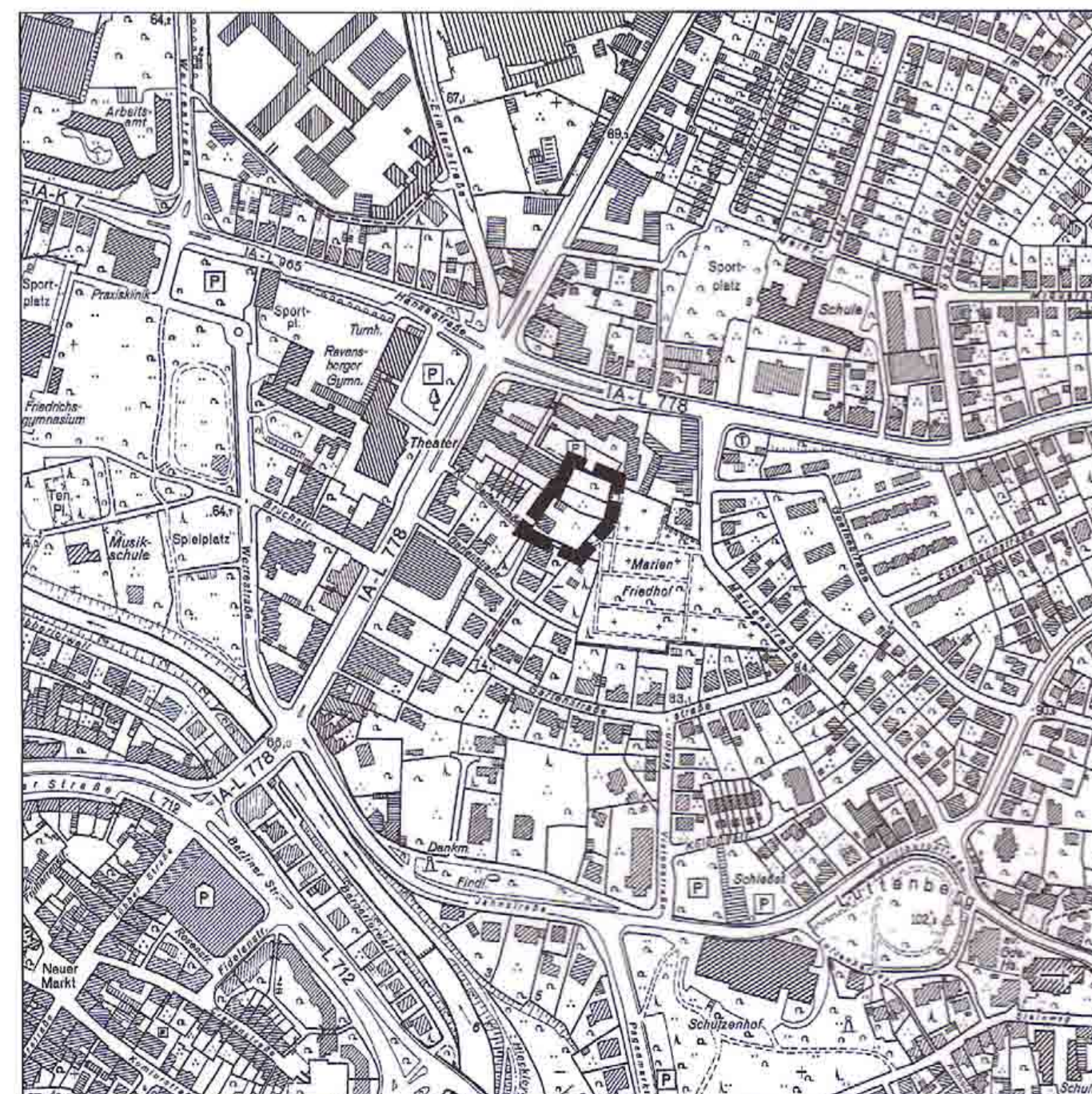
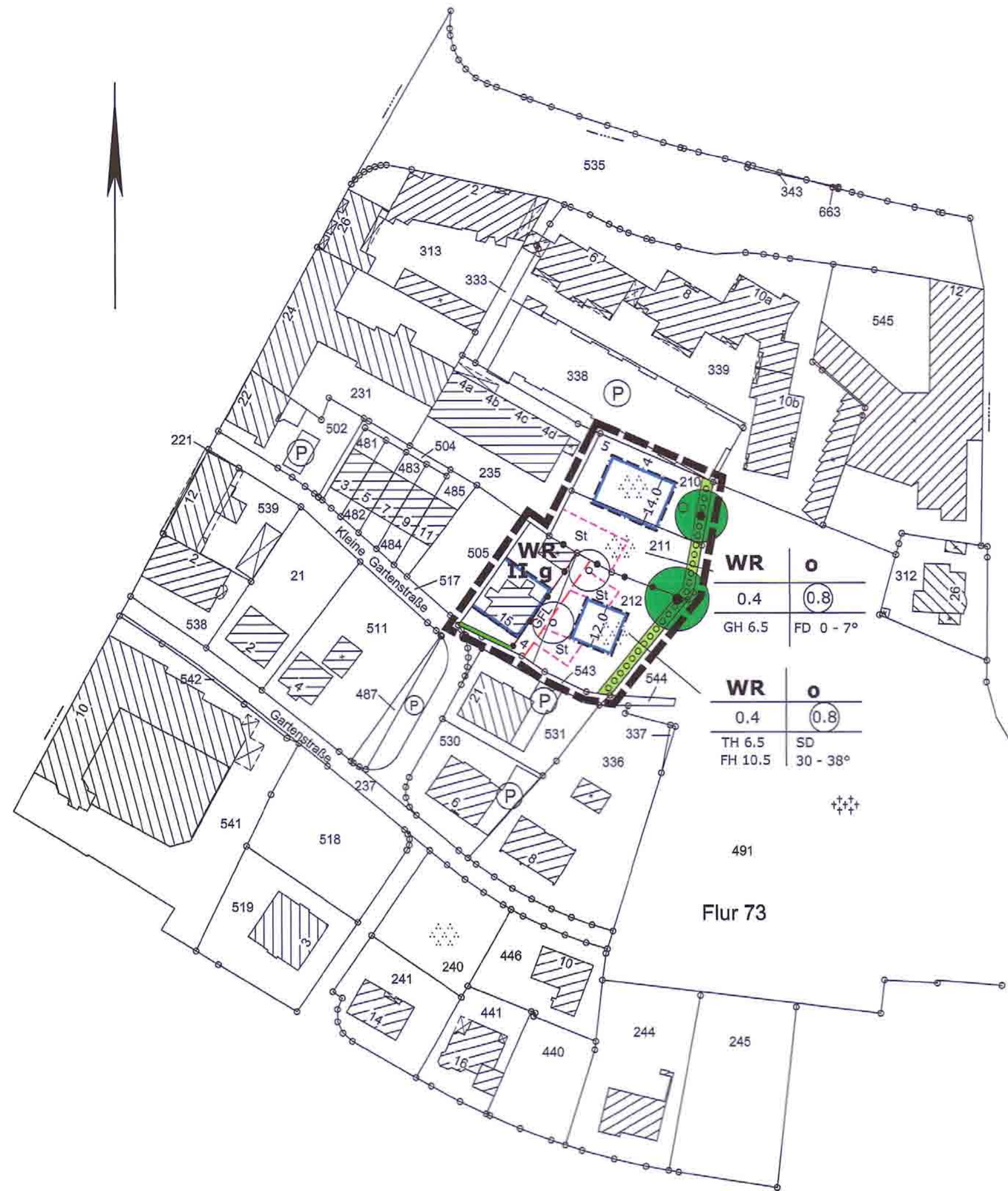
- Überdachte und nicht überdachte Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen mit heimischen Bäumen und mindestens 1,0 m hohen Sträuchern dauerhaft eingegrünt werden (siehe hierzu auch die Punkte 2.1, 2.2 und 2.3). Hierbei ist je vier ebenerdige, freie Stellplätze unabhängig von der Beschaffenheit der Parkplatzoberfläche unmittelbar angrenzend ein Laubbaum anzupflanzen.
- Entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 212 und 505 (beide Gemarkung Herford, Flur 73) wird ein 4,0m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 210, 211, 212 und 505 (ebenfalls Gemarkung Herford, Flur 73) festgelegt.

4. Sonstige Vorschriften

- Bei vorhandenem Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Herford in der Fassung vom 06.07.2001 maßgebend.
- Die als zu erhaltend 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). Bäume dürfen nur in der laubfreien Zeit außerhalb der Brutzeit gefällt werden.
Die Ersatzpflanzung ist abhängig vom Stammumfang des gefällten 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).

5. Hinweise

- 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, Westfälische Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzulegen.
- Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford zu informieren.
- Bei neuen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarrechtsgesetz von Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Mit dem Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 3.10 werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10.22b „Gartenstraße“ unwirksam und durch die der Änderung Nr. 3.10 ersetzt.



Rechtsgrundlagen:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 3503)
- 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanV 90** Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 55)
- BauO NRW** Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729)
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- LNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz - vom 24. 02.2010 (GVBl. Schl.-H. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVBl. Schl.-H. S. 225)
- BBodSchG** Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- 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, 696), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 99)
- FFH Richtlinie** Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert 2006
- VS Richtlinie** Vogelschutzrichtlinie- Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|-----------------------------|---|
| WR Reines Wohngebiet | o offene Bauweise |
| 0.4 Grundflächenzahl | g geschlossene Bauweise |
| (0.8) Geschossflächenzahl | II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) |

Linien und Flächen

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Plangebietsgrenze | Flächen für überdachte und freie Stellplätze |
| Strassenbegrenzungslinie | freie Stellplätze |
| Baugrenze | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 210, 211, 212 u. 505 |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |

Gestaltung baulicher Anlagen

- | | |
|--|---------------------------------------|
| FD Flachdächer, Dachneigung von 0 - 7° | SD Satteldach Dachneigung von 30 -38° |
| GH 6.5 Gebäudehöhe max. 6.5 m | TH 6.5 Traufhöhe max. 6.5 m |
| | FH 10.5 Firsthöhe max. 10.5 m |

Nicht überbaubare Flächen

- | | |
|---------------------------|---|
| zu erhaltende Einzelbäume | Pflanzstreifen (anzupflanzende Sträucher) |
| Straßenverkehrsfläche | |

B. Erläuterungen der Planunterlage

- | | |
|--------------------|------------------------|
| Flurgrenze | vorhandene Einzelbäume |
| Flurstücksgrenze | |
| vorhandene Gebäude | |

Für die Planung: Herford, den 19.03.2013 gez. Dr. Böhm Baudezernent	LS gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 30.09.2013 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 30.09.2013 Kreis Herford Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Lückingsmeier
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 11.02.2010 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 17.05.2013 LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	LS gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 14.01.2013 bis zum 29.01.2013 stattgefunden. Herford, den 17.05.2013
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 17.05.2013 LS gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom 30.04.2013 bis 03.06.2013 öffentlich ausgelegen. Herford, den 17.05.2013
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 17.05.2013 LS gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 11.10.2013 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 05.11.2013
Herford, den 11.07.2013 LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	LS gez. Wollbrink Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 20.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 20.11.2013 öffentlich aus. Herford, den 22.11.2013 LS gez. Wollbrink Bürgermeister

Stadt Herford

B.-Plan Nr. 10.22b "Gartenstraße" Änderung Nr. 3.10

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford
Maßstab 1: 1000
Flur: 73