

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **1.1 Reines Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)**

Das Plangebiet soll gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) entwickelt werden. Aufgrund verschiedener Nutzungsarten innerhalb des Plangebiets wird dieses in zwei Bereiche gegliedert (WR1, WR 2).

Die in den reinen Wohngebieten (WR 1, WR 2) allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs.2 BauNVO sind zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl für die reinen Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) nur um 50 % überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist (z.B. Keller), sind mit 100% bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen.

Im WR 1 und WR 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelgebäude nur zwei Wohneinheiten und im WR 2 je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Bei der Begrenzung der Wohneinheiten im WR 2 kann im Einzelfall zugunsten von kleinteiligen Hausgruppen eine Ausnahme erteilt werden, wenn sich diese städtebaulich in den Kontext einfügt.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Innerhalb des WR 1 und WR 2 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Staffelgeschosse sind grundsätzlich unzulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

#### **3.1 Bauweise**

Im WR 1 und WR 2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im WR1 sind Einzelhäuser zulässig. Innerhalb des WR 2 sind Einzel und Doppelhäuser zulässig. Im Einzelfall können im WR 2 kleinteilige Hausgruppen errichtet werden, wenn sich diese städtebaulich in den Kontext einfügt.

#### **3.2 Mindestgrundstücksgrößen**

Für die geplanten Baugrundstücke wird gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese beträgt für Einzelhausgrundstücke 600m<sup>2</sup> und für hälftige Doppelhausgrundstücke 300m<sup>2</sup>.

#### **3.3 Überschreitung der Baugrenzen**

Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, Terrassen) werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich 5,00 m parallel zu den örtlichen Verkehrsflächen. Terrassenüberdachungen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise bis max.1,00m zulässig.

#### **3.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

### 3.4.1 Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Garagen, Carports und freie PKW-Stellplätze sind lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Je Wohneinheit ab 80m<sup>2</sup>, ist ein zweiter PKW-Stellplatz in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachte Stellplätze nachzuweisen.

### 3.4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.

In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen unzulässig. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### 3.5 Höhe der baulichen Anlagen/Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO

Die Sockelhöhe (SH), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) werden als maximal zulässige Höhe festgesetzt.

Die Sockelhöhe (SH) wird als maximale zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) festgesetzt. Sie darf im gesamten Geltungsbereich maximal 0,50m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen, sodass von ihr keine massive Wirkung ausgeht.

Innerhalb des WR1 wird für die Flachdächer eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Innerhalb des WR2 wird für die Satteldächer eine maximale Traufhöhe von 5,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

#### Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung. Bei Flachdachhäusern gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion zwingend als oberer Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Satteldachhäusern und Flachdachhäusern wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

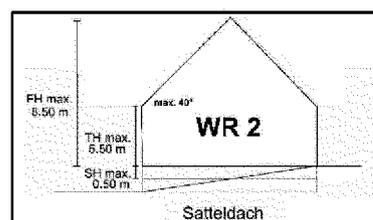
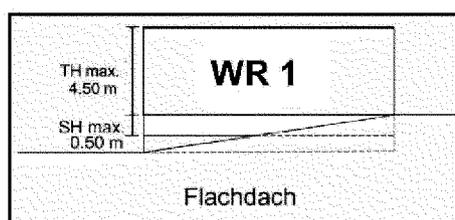
Ausnahmsweise darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bei Flachdachgebäuden die Traufhöhe für die Aufstellung von Solaranlagen um maximal 0,80 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,00 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt wird.

#### Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhen wird die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird gemäß §18 Abs.1 BauNVO als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden die Oberkante der mittleren Geländehöhe des natürlichen Geländes in Meter über Normal Null festgesetzt.

Als natürliches Gelände ist die gewachsene, und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstücks zu verstehen. Sie ist in der Plandarstellung durch Höhenlinien ablesbar.



## 4 Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW

### 4. Bauliche Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

#### **4.1 Fassadengestaltung**

Es sind ausschließlich helle, glatte Putzfassaden im Plangebiet zulässig. Hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben sind unzulässig.

Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben.

Für max. 30 % der Fassadenfläche eines jeden Baukörpers (d.h. für maximal 30% der gesamten Oberfläche inklusive der Fenster- und Türöffnungen) können auch andere Materialien mit matter Oberfläche wie Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk, heller Naturstein verwendet werden. Energetisch bedingte Abweichungen in der Materialausführung auf der Südseite sind zulässig.

Für die Außenwände sind Wellblechverkleidungen und bossierte Klinker unzulässig.

Untergeordnete Bauteile, baulich zusammenhängende Gebäude, sind hinsichtlich der Fenster, Wände und Dächer in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen.

#### **4.2 Dachform, Firstrichtung**

Innerhalb der reinen Wohngebiete sind im Teilbereich WR 1 Flachdächer mit einer Neigung 0° bis 7° zulässig.

Im WR 2 sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 40° zulässig.

Der Traufüberstand bei Satteldächern darf einschließlich Dachrinne bei 0,70 m betragen; der Ortgangüberstand darf bei Satteldächern 0,60 m betragen. Ausgenommen davon sind Garagen, Dächer bei einer Grenzbebauung, oder die Überdachung von Balkonen und Terrassen.

#### **4.3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind unglasierte, matte, dunkelfarbige Tondach- oder Betondachsteine in Rot, dunkelbraun oder anthrazit zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, Garagen, Nebenanlagen, und Wintergärten sowie die Verwendung von Solarelementen bei der Dacheindeckung, Dachflächenfenstern und begrünte Dächer.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

#### **4.4 Dachaufbauten**

Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauflänge ausgebildet werden. Die Errichtung von Gauben ist nur in der ersten Dachgeschossebene symmetrisch angeordnet zulässig. Die Errichtung von Trapezgauben und Fledermausgauben ist nicht zulässig. Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m, bei Doppelhaushälften mind. 1,25 m betragen. Der Abstand des Dachaustrittes (Tiefe der Dachgaube) bis zum Firstgrat - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Die Anlagen für die Energiegewinnung sind, aufgrund ihrer markanten Raumwirkung, auf eine Dachseite zu beschränken und dürfen eine Größe von 70 % dieser Flächen nicht überschreiten.

#### **4.5 Werbeanlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW**

Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen sowie Warenautomaten unzulässig.

## **5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 und § 3 BauO NRW und Begrünung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW**

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

### **5.1 Herrichtung der Flächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

### **5.2. Geländemodellierung**

Das natürlich vorhandene Gelände darf grundsätzlich nicht verändert werden. 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 als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Sie dürfen ein Maß von 1,00 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, wassergebundene geneigte Böschungsfächen anzulegen oder mit maximal 0,70 hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-L-Steinen abzufangen. Betoneinfassungen sind zu begrünen. Kombinationen von bepflanzten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig. Die Fläche der Geländeänderung wird auf 1/3 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt, auf der übrigen Fläche ist das natürliche Gelände beizubehalten. Alle Geländeänderungen (Aushub, Auffüllung) sind in den Bauantragsunterlagen deutlich lesbar und auf Meter ü. NN im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

### **5.3 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen- und Grundstückseinmündungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als transparente Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sowie standortgerechte und heimische Heckenbepflanzungen, bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau zulässig.

Geeignete heimische Heckenpflanzen:

- 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.

Abfallbehälter sind durch Einfriedungen gegen Einblicke abzuschirmen.

Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen.

### **5.4 Öffentliche Grünflächen**

Mittig des Plangebietes verläuft der Bereich der Feuchtsenke, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die Zugänglichkeit der Fläche ist für die Unterhaltung zugunsten der Stadt Herford zuzusichern.

## **6. Verkehrsflächen, Erschließung**

Es werden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### Hinweis

Die Einteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn-, Fußwege- und Parkplatzflächen, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 21 BauGB gelten den Anliegern und den Unternehmen, die die Ver- und Entsorgung sicherstellen.

# Hinweise

## **1. Altlasten/ Bodendenkmale/ Bodenverfärbungen**

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Herford sind keine Altablagerungen bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale jedoch (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 Entdeckungsstätte 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 anzuzeigen.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford ist zu informieren. Gerade vor dem Hintergrund der dortigen ehemaligen Hofstelle sind Funde von Fundamentsresten in dem Bereich möglich.

## **2. Leitungstrassen**

Um die Versorgung des Plangebietes zu gewährleisten, sind in allen befahr- und begehbaren Wegen geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,60 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Ferner ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

## **3. Bombenbetroffene Zone**

In dem Plangebiet und seiner benachbarten Umgebung sind keine Kampfmittelrückstände bekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht als 'Bombenbetroffene Zone' eingestuft. Dennoch ist bei der Bauphase Rücksicht geboten.

## **4. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Nach einer überschlägigen artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt in der Übergangszone zur Aue des Ellersieker Bach sowie direkte und indirekte Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu erwarten (s. „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Kortemeier und Brokmann, 2013). 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.

## **5. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt**

Die Nutzung von Niederschlagswasser und die Verwendung regenerativer Energien sind ausdrücklich erwünscht. Der Einbau von Zisternen, die eine Nutzung von Brauchwasser ermöglichen, ist zulässig.

Die Dachbegrünung von Flachdächern auf Garagen, Carports und Nebenanlagen wird als alternative Dacheindeckung empfohlen.

## **6. Löschwasserversorgung**

Die erforderliche Löschwasserversorgung muss im Umkreis (Radius) von max. 300 m um die geplanten Wohngebäude (Löschbereich) gedeckt werden (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Entnahmestelle zum Brandobjekt sollte jedoch mindestens ca. 20 m betragen (Trümmerschatten). Gemäß § 17 (1) und § 44 (3) BauO NRW muss innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Wassermenge von 48 (800) m<sup>3</sup>/ h (l/min) gemäß DVGW-W 405 als Grundversorgung sichergestellt werden.

## **7. Zuwiderhandlungen**

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

## **8. Rechtswirksamkeit**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ treten in dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften sowie verbindliche Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11.28 „Lange Trift“ die Festsetzungen der im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.