## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

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

1.1 Mischgebiet (MI) (§6 BauNVO)

Das Plangebiet soll gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) entwickelt werden. Aufgrund verschiedener Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird dieses in zwei Bereiche gegliedert (MI 1, MI 2).

Im Mischgebiet (MI 1, MI 2) sind die gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sowie gemäß § 6 Abs. 2 Abs. 1, 2, 3,5 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7,8 BauNVO als allgemein zulässigen angeführten Nutzungen sind unzulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Vergnügungsstätten sind grundsätzlich ausgeschlossen.

1.2 Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)(gem. § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Innerhalb der Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Kraft- Wärme- Kopplung (KWK) sind die gem. § 14 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

In den Mischgebieten wird regulär eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ( Stellplätze mit ihren Zufahrten) um 50 % überschritten werden.

2.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 1 ist eine viergeschossige Bauweise zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig.

Die allgemein zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet (MI 1, MI 2) auf 1,2 beschränkt. (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 und §18 BauNVO)

2.3.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Geschossigkeit und Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 1 ist eine Gebäudehöhe von maximal 19,30m zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 ist eine Gebäudehöhe von maximal 15,50m zulässig.

Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe über NN ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung (First).

Ausnahmsweise darf im MI 1 und MI 2 bei Flachdachgebäuden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die Gebäudehöhe 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 werden.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan dargestellten Höhenpunkten in Meter ü. NN ergibt, maßgebend und zwar auf Höhe des Schwerpunktes des Gebäudes. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation.

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

3.1 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §22 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Plangebiets sind Einzelhäuser zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bildet die überbaubare Grundstücksfläche.

3.2.1 Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, Laubengänge u. Terrassen) werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu 0,80 m zugelassen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze (Vorgartenflächen). Hier ist eine Überschreitung der Baugrenze unzulässig. Ausnahmsweise ist dies für erforderliche Brandschutztreppenhäuser zulässig.

**4. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

4.1 Stellplätze (§12 BauNVO)

PKW-Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet werden. Garagen und Carports sind unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sowie unter den nicht überbaubaren Flächen sind Anlagen für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen) als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise zulässig.

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,12 m innerhalb bzw. unmittelbar an der Stellplatzanlage zu pflanzen. Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind z. B. Ahorn, Birke, Buche, Eiche oder Esche. Die Bäume sind nicht nur fachgerecht zu pflanzen, sondern auch dauerhaft zu unterhalten. Jeder angepflanzte Bereich muss eine offene Baumscheibe von mindestens 6,00 m² unversiegelter, luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche und mindestens 12,00 m³ durchwurzelbaren Bodenraum erhalten. Die Bestimmungen der RAST 06 sind einzuhalten.

4.2 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen generell unzulässig. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)**

**5. Bauliche Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

5.1 Fassadengestaltung

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich helle Putzfassaden zulässig. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Fassaden unzulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben. Für max.30% der Gesamtfassade können andere Materialien mit matter Oberfläche (wie Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk, Naturstein) verwendet werden. Für die Außenwände sind Wellblechverkleidungen und bossierte Klinker unzulässig.

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

5.2 Dächer

5.2.1 Dachform

Für das Plangebiet werden Dachformen ausgewiesen.

Im Bereich MI 1 und MI 2 sind symmetrisch geneigte Satteldächer und Flachdächer zulässig. Nebenanlagen können im ganzen Plangebiet gegenüber den Hauptgebäuden geringere Dachneigungen aufweisen. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung allgemein zulässig.

5.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind im Mischgebiet (MI 1, MI 2) bei Verwendung eines Satteldaches nur matte rotbraune und schwarze Tondach- und Betondachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Vordächer, Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind generell für bauliche Anlagen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 und MI 2 ist bei Verwendung eines Flachdaches die Dachfläche von Hauptgebäuden sowie die Dachfläche von Nebenanlagen zu begrünen.

5.2.3 Dachaufbauten

Dachgauben

Dachaufbauten sind nur als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie müssen in Proportion und Gliederung auf die Proportion und Gliederung der Fassade bezogen sein und sich ihr optisch unterordnen. Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % je 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 betragen. Der Abstand des Dachaustrittes (Tiefe der Dachgaube) bis zum Firstgrat - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

5.3 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Dies gilt auch für gemischte Werbeanlagen mehrerer Unternehmen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind

5.3 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Dies gilt auch für gemischte Werbeanlagen mehrerer Unternehmen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zum zweiten Obergeschoss zulässig.
Werbeanlagen und Schrifthöhen sind als Flachwerbung nur parallel zur Fassade angebracht mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Die Größenangaben beziehen sich jeweils auf eine Werbeanlage pro Gebäudeseite an der jeweiligen Stätte der Leistung. Werbeanlagen dürfen die zulässigen Gebäudehöhen nicht überragen. Ausleger (rechtwinklig zur Fassade angebracht) dürfen eine Breite von max. 1,50 m und eine Höhe von max. 3,0 m nicht überschreiten.

## 6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 BauGB) und Begrünung (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW)

Folgende gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden, gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 89 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), getroffen:

6.1 Herrichtung der Fläche
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Neubauten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

6.2 Einfriedungen
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Straßen- und Grundstückseinmündungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als transparente Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder als standortgerechte und heimische Heckenbepflanzungen, 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.
Abfallbehälter sind durch Einfriedungen gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen.

6.3 Geländemodellierung
Geländemodellierungen in Form von Aufschüttung und Abgrabung sind 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, geneigte Böschungsflächen anzulegen oder mit maximal 0,70 m 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 Anlage der Außenanlagen mit Bepflanzung sowie den geplanten Geländehöhen ist im Lageplan zur Baugenehmigung detailliert darzustellen und nachzuweisen. Alle Geländeveränderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NN-Höhen anzugeben. Innerhalb der Kronentraufen von Bäumen zzgl. 1,50 m dürfen keine Höhenveränderungen entsprechend der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 und der DIN 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Form von Aufschüttungen bzw. Abgrabungen" stattfinden.

6.4 Baumbestand und Neuanpflanzungen
Vorhandene zeichnerisch dargestellte Bäume innerhalb des Bebauungsplans bzw. an den Bebauungsplan angrenzender Bereiche sind entsprechend der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001 entsprechend § 3 und der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50m, bei säulenförmigen Bäumen mindestens 5,00m einzuhalten. Die Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen.

6.5 Stellplatzanlage
Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,12 m innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm festgesetzt.
Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe ( nicht versiegelter Bereich ) darf eine Mindestgröße von mind. 6 $m^2$ bei einer Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m mindestens 12 $m^3$ aufweisen. Ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit eine unversiegelte Fläche, wie vor beschrieben, nicht zu erreichen, so ist eine Pflanzgrubenbauweise mit teilweiser oder ganzer Überbauung als Verkehrsfläche ( Stellplatz ) zu wählen. Die vorab beschriebene Pflanzgrubenherstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen.
Die Hochstammbäume sind fachgerecht zu pflanzen und baumartbedingt entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Bei Zerstörung oder natürlichem Abgang ist der Baum auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen in Abstimmung mit der Hansestadt Herford zu ersetzen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Zuge einer erforderlichen Kronenpflege, wie z. B. Herstellung des Lichtraumprofils, der Leittrieb nicht entfernt / eingekürzt werden darf, um ein natürliches Erscheinungsbild des Baumes zu gewährleisten und die weitere Entwicklung im Hinblick auf eine hohe Lebenserwartung zu stärken. Ein starker, regelmäßiger, insb. Höhenbegrenzender Kronenschnitt ( Kappungen, Schneiteln, Formschnitt etc. ) ist nicht zulässig.

**7. Verkehrsflächen, Erschließung (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**
Es werden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.
Die Einteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn-, Fußwege- und Parkplatzflächen, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**8. Flächen zur Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)**
Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen zur Niederschlagsentwässerung als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

**Hinweise**

Altlasten/ Bodenverfärbungen
Obwohl sich der Kontaminationsverdacht nicht bestätigt hat, muss dennoch bei allen Erdarbeiten grundsätzlich auf Auffälligkeiten geachtet und gegebenenfalls unverzüglich das Umweltamt des Kreises Herford eingeschaltet werden. Belastetes Material ist zu separieren und bis zur Entscheidung über den Entsorgungsweg bzw. die Wiederverwendungsmöglichkeit getrennt und gegebenenfalls gesichert zu lagern.

Abbruch von Bestandsbauten
Bei Abbruch der alten Bausubstanz ist fachgerechtes Separieren, Entsorgen und Recyceln der Abbruchmaterialien sowie möglicher Bodenverunreinigungen mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford abzuklären. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch einen Gutachter oder einen Sachverständigen vor Neubebauung des Grundstücks sicherzustellen.

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.

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.

Leitungstrassen
Telekommunikationstrassen
Um die Versorgung des Plangebietes zu gewährleisten, sind in allen befahr- und begehbaren Wegen geeignete und ausreichende Trassen 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.
Die vorhandenen Telekommunikationslinien im Bereich des künftigen Kreisverkehrs können nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten und Zeitaufwand verlegt werden. Die Baumaßnahmen gilt es so abzustimmen, dass Veränderungen und Verlegungen vermieden werden. Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn unter folgender Adresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld schriftlich anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke
Anschluss- und Umlegekosten von Leitungen der Stadtwerke gehen zu Lasten des Bauträgers.

Löschwasserversorgung
Gemäß § 14 Abs. 1 BauO NRW muss innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Wassermenge von 48 m³/h (800 l/min) gemäß DVGW-W 405 als Grundversorgung sichergestellt werden. Die erforderliche Löschwasserversorgung muss im Umkreis (Radius) von max. 300 m um die geplanten Wohngebäude (Löschbereich) gedeckt werden (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Entnahmestelle sollte jedoch mindestens ca. 20 m zum Brandobjekt haben (Trümmerschatten).

Zuwiderhandlung
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (nunmehr örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Abs. 1 BauO NRW und können gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW als solche geahndet werden.

| MI 1 | IV |
|---|---|
| a | GRZ 0.6 |
| GFZ 1.2 | SD / FD |
| E | GH 19.30 |

| MI 2 | III |
|---|---|
| a | GRZ 0.6 |
| GFZ 1.2 | SD / FD |
| E | GH 15.50 |