

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 6-8 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die laut § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe aller Art sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Herford, zur Wahrung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten sowie basierend auf den weiteren städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels für folgende Sortimente gemäß § 1(9) BauNVO nicht zulässig. Zu den nicht zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut der "Herforder Liste" gehören folgende Betriebstypen im Hauptsortiment:

Augenoptik, Bekleidung ohne Sportbekleidung, Computer, Elektrohaushaltsgeräte, Foto und optische Erzeugnisse, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien und Gardinen, Hausrat, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten, Medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Schreibwaren, Sport- und Campingartikel, Telekommunikationsartikel, Uhren und Schmuck, Waffen, Jagdbedarf, Angeln, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Kunstgegenstände, Blumen, Drogerie, Kosmetik, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel, Zeitungen und Zeitschriften.

1.2 Aufgrund der durch die Bündler Straße/ Wellbrocker Weg und das Schienennetz der Deutschen Bahn gegebenen Vorbelastung gelten die Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete entsprechend der DIN 18005 und der 16. BImSchV als lärmvorbelastet:

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 61 bis < 65 dB(A) ergibt sich entlang der Bündler Straße in den Mischgebieten laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich III. Es ist für Aufenthaltsräume nach Süden in Wohnungen ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) und in Büroräumen von 30 dB(A) einzuhalten. Für Fenster zur Bündler Straße und zum Wellbrocker Weg sind die Fensterschallschutzklasse 4 einzuhalten.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 56 bis < 60 dB(A) ergibt sich in den Allgemeinen Wohngebieten laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich II. Es sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) einzuhalten. Für nach Süden liegende Fenster sind die Fensterschallschutzklasse 3 einzuhalten. Für die Fenster der Gebäude an der Leopoldstraße ist die Fensterschallschutzklasse 2 einzuhalten.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Desweiteren sind die nach § 4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.4 Einzel- und Doppelhäuser sind nur bis zu einer Gesamtgebäuelänge von max. 18 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

- 1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen.
- 1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet Mindestgrößen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt:
 - 400 qm für Einzelhausgrundstücke
 - 250 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke
- 1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen nur dann zulässig, wenn der Versiegelungsgrad nicht mehr als bis zu 50 % beträgt.
- 1.8 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen über NN ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweils ausgebauten Verkehrsflächen; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.
- 1.9 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 29 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.10 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.
- 1.11 Im Bereich der Flurstücke 169,218,168 u. 217 ist entlang der Bunder Straße und dem Wellbrocker Weg eine Baulinie festgesetzt. Sie ist identisch mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.0 Gestaltung

- 2.1 Entlang der geplanten Straßenverkehrsflächen zu den Hausvorgärten sind Grundstückseinfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten nur als Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,00 m als Hainbuche, Eibe, Buche, Berberitze oder Liguster zulässig.
- 2.2 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Trauflänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- 2.3 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.
- 2.4 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumanpflanzung (Laubbaum oder Obstbaum, hochstämmig Stammumfang mind. 7 - 20 cm) erfolgen.

- 2.4 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumanpflanzung (Laubbaum oder Obstbaum, hochstämmig Stammumfang mind. 7 - 20 cm) erfolgen.
- 2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück mind. 2 Kraftfahrzeugstellplätze unterzubringen.
- 2.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen können nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.7 Für die Außenwände sind Wellblechverkleidungen nicht zulässig.
- 2.8 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist an derselben Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 2.9 In den Mischgebieten ist außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück nur eine Werbeanlage mit max. 4 m² Werbefläche/ Seite zulässig.
- 2.10 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Putzfassaden zulässig. Für untergeordnete Bauteile (max. 30% der Gesamtfassade) können andere Materialien z.B. Verblendmauerwerk, Holz oder Holzwerkstoffe verwendet werden.

3.0 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.

4.0 Grünflächen

Die kenntlich angelegte Grünfläche ist der Öffentlichkeit zu widmen.

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.

5.0 Sonstige Regelungen

5.1 Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind die Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten.

5.2 Entlang der Leitungstrasse sind zusätzliche baulich stützende Maßnahmen für eine statisch sichere Sohlplatte auf den direkt angrenzenden überbaubaren Flächen, die parallel zur Leitungstrasse verlaufen, in Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt Herford, vorzunehmen.

5.3 Für die direkt an das Betriebsgelände (Flurstück 141) angrenzenden Wohnbauflächen ist erst nach Aufgabe des Betriebes eine Entwicklung möglich, da der maßgebliche Pegel von $> 55 \text{ dB(A)}$ für Wohngebiete nach TA - Lärm überschritten wird. Es handelt sich dabei jeweils um eine Bautiefe von 15 m ausgehend von der Flurstücksgrenze. Eine Bebauung vor Betriebsaufgabe ist zulässig, wenn eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand entlang der Flurstücksgrenze zum Gewerbegrundstück errichtet wird.

5.4 Die Ausführung des auf dem Flurstück 141 festgesetzten Lärmschutzwalls bzw. der Lärmschutzwand kann auch in Form von Gabionen erfolgen, wenn die ausgeführte Höhe lärmtechnisch den gleichen Anforderungen wie der eines Lärmschutzwalles von 2,50 m Höhe entspricht. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

6.0 Hinweise

- 6.1 Bei Bodeneigriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher anzuzeigen.
- 6.2 Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford - Umwelt - ist umgehend hiervon zu unterrichten.
- 6.3 Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.
- 6.4 Das ehemalige Gewerbegrundstück im Süden des Plangebietes und die Altablagung TK 3817 B 109 "Ramker Weg" wurden zur Baureifmachung ausgekoffert. Es sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch einen Sachverständigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen worden.