

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. 1.1.1 s. u. (Änderung Nr. 4.16)
- 1.2 Im besonderen Wohngebiet (WA(b)) ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) durch Maßnahmen des (passiven) Lärmschutzes sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden gemäß § 44 Baunordn. Nordrhein-Westfalen (BauONW) Innengeräuschpegel von 35 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Dies ist z.B. gewährleistet, wenn die Außenwandbauteile der oben genannten Räume mit einem Schalldämmwert nach VDI 2719 von mindestens 35-39 dB(A) -Schallschutzklasse 3- ausgestattet sind.
- Alle Ausnahmen nach § 4a (3) Baunutzungsverordnung (BaunVO) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.3 In den mit WA(1) oder WA(2) gekennzeichneten Gebieten sind zur Unterstützung und Erhaltung des Villencharakters im Falle des Ersatzes und Neubaus von Gebäuden nur Einzelhäuser bis zu einer Fassadenlänge von maximal 16,0m zulässig. Sofern die Gebäude über Längsachsen verfügen, sollen die im Bereich der Kreishausstraße parallel zur Straße und im inneren Planbereich in Nordwest-/Südrichtung verlaufen.
- 1.4 Im mit WA(3) gekennzeichneten Gebiet sind Gebäude in abweichender Bauweise (a) zulässig. Zur gestalterischen Begünstigung eines Einzelhauscharakters sind ab 16,0m Fassadenlänge zwischen den Hauptbaukörpern beidseitig rückspringende Nebenbaukörper auszuführen. Diese sind auf einer Mindestlänge von 5,0m um mindestens 1,5m in der Fassade zur Gebäudemitte hin zu versetzen. Ferner dürfen die Oberkante des zweiten Vollgeschosses der Hauptbaukörper des WA3-Gebietes nicht überschreiten. Sofern die Gebäude über Längsachsen verfügen, sollen die in Nordwest-/Südrichtung verlaufen.
- 1.5 In den mit WA(4) oder WA(b) gekennzeichneten Gebieten sind Gebäude in abweichender Bauweise (a) zulässig. Zur gestalterischen Begünstigung eines Einzelhauscharakters sind ab 18,0m Fassadenlänge straßenseitig rückspringende Baukörper auszuführen. Diese sind auf einer Mindestlänge von 5,0m um mindestens 1,5m in der Fassade zur Gebäudemitte hin zu versetzen. Ferner dürfen die Oberkante des dritten Vollgeschosses der Hauptbaukörper des WA4-Gebietes nicht überschreiten. Sofern die Gebäude über Längsachsen verfügen, sollen die parallel zur Bielefelder Straße verlaufen.

- 2.6 Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können im ganzen Plangebiet zu den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Flachdächer aufweisen.
- 2.7 Es sind ausschließlich Putzfassaden zulässig. Für maximal 30% der gesamten Fassadenfläche eines jeden Baukörpers können andere Materialien mit matter Oberfläche, wie z.B. Verblendermauerwerk, Holz oder Holzwerkstoffe verwendet werden.
- 2.8 Für die geneigten Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche sowie Sonnenkollektoren zulässig.
- 2.9 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von maximal 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- 2.10 Bei Änderungen an vorhandenen Wohnhäusern (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Firstrichtungen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und Dachausbauten möglich.

3. Verkehrsflächen

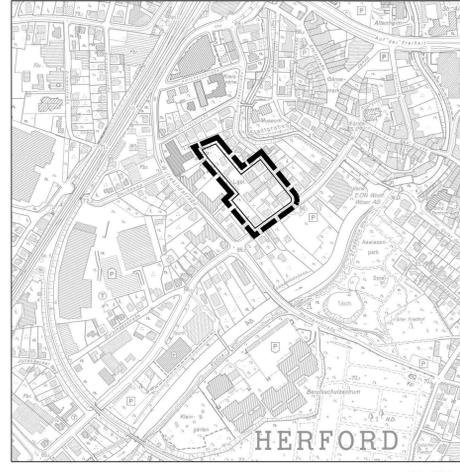
- 3.1 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen mit heimischen Bäumen und mindestens 1,0m hohen Sträuchern dauerhaft eingegrünt werden (siehe hierzu auch die Punkte 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 5.3). Hierbei ist je vier ebenerdige, freie Stellplätze unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein Laubbaum entsprechend den Festlegungen unter Punkt 2.3 anzupflanzen.

4. Sonstige Vorschriften

- 4.1 Für die im Bebauungsplan als vorhanden gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen gilt die Baumstutzsatzung der Stadt Herford in der Fassung vom 06.07.2001.
- Für den Fall, dass derartige Bäume infolge Alters, baulicher Maßnahmen oder sonstiger Umwelteinflüsse entfernt werden müssen, ist auf der Grundlage der Baumstutzsatzung hierfür Ersatz oder Ausgleich zu schaffen. Darüber hinaus ist dies im Falle baulicher Maßnahmen baurechtlich zu befreien.
- 4.2 In allen befahr- und begehbaren Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone einer Breite von ca. 0,6m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, 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.
- 4.3 Der Änderungsbereich ist als „Bombenbetroffene Zone“ eingestuft. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg die diesbezügliche Unbedenklichkeit für die beantragten baulichen Maßnahmen zu klären. Hierbei sind Verfahren in der Genehmigungsfreistellung nach § 67 der Baunordn. Nordrhein-Westfalen (BauON NRW) ausgeschlossen.
- 4.4 Mit dem Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 1.09 werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.49a „Wittekindstr.“ unwirksam und durch die der Änderung Nr. 1.09 ersetzt.

5. Hinweise

- 5.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist dem 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)).
- 5.2 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Baurbeiten sofort einzustellen und ist das Umweltamt des Kreises Herford zu informieren.
- 5.3 Bei neuen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarrechtsgesetz von Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA(1) Allgemeines Wohngebiet: Gebiet I	☒	nur Einzelhäuser zulässig
WA(b) Allgemeines Wohngebiet: Besonderes Wohngebiet II	☒	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.4 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)	☒	Zahl der Vollgeschosse zwingend
1.2 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)	☒	74,0 ü.NN max. Gebäude- oder Firsthöhe (ü.NN)
a abweichende Bauweise		Gebäude über 50,0 m Länge dürfen in der Ebene der angrenzenden Erdgeschosse mit Gebäudeteilen verbunden werden

Linien und Flächen

Plangebietsgrenze	Flächen für Garagen, überdachte und freie Stellplätze bzw. Tiefgaragen
Strassenbegrenzungslinie	Ga Garagen u. überdachte Stellplätze
Baugrenze	St freie Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	TG Tiefgaragen
	GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 98 - 99

Gestaltung baulicher Anlagen

FD Flachdächer, 0-7°	SD+WD Symmetrische Sattel- und Walmdächer, Dachneigung von 35 - 48°
↔ Hauptfirstrichtung bei geneigten Dächern	

Nicht überbaubare Flächen

vorhandene Bäume, die unter die Baumstutzsatzung fallen	anzupflanzende Sträucher
anzupflanzende mittelgroße Einzelbäume	Vorgartenfläche

B. Erläuterungen der Planunterlage

Flurgrenze	☒ 65,85 Höhe OK Kanaldeckel ü. NN
Flurstücksgrenze	
vorhandene Gebäude	

C. Nachrichtliche Angaben

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
--



WA(b) a	WA(1) a	WA(2) a
0.4 (1.2)	0.4 (1.0)	0.4 (1.0)
FD/0-7°/III 79,5 ü.NN	FD 0-7° 75,5 ü.NN	SD+WD 35-48° 35-48°
SD+WD 35-48°/III 81,0 ü.NN		
WA(3) a	WA(4) a	
0.4 (1.0)	0.4 (1.2)	
FD 0-7° 75,5 ü.NN	FD/0-7°/III 79,5 ü.NN	SD+WD 35-48°/III 81,0 ü.NN

Textliche Festsetzungen zur B.-Planänderung Nr. 4.16

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA(2), WA(3) und WA(4) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im allgemeinen Wohngebiet WA(1) und WA(2) werden alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern von 0-7° darf die Gesamthöhe (Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut) die angegebene Höhe über Normal Null (ü.NN) nicht überschreiten. Für folgende Einrichtungen sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe zulässig:

- für Überfahrten von Fahrstühlen bis maximal 1,0m über dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut und
- für Solaranlagen bis maximal 2,0m über dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut, sofern sie um mindestens 3,0m von der Außenkante des obersten Geschosses zur Gebäudemitte hin versetzt werden.

Die Firsthöhe wird am höchsten Punkt der Dachhaut (Firstziegel) gemessen. Die Länge des Hauptfirstrites muss mindestens 50% der Gebäudeseite, d.h. parallel zur Straße betragen.

Hansestadt Herford
Änderung Nr. 4.16 des B.-Planes Nr. 7.49a
"Wittekindstr." Änderung Nr. 1.09

Kartengrundlage: Katasterkarte
 Gemarkung: Herford

Maßstab: 1: 500
 Flur: 9

Stadt Herford
B.-Plan Nr. 7.49a "Wittekindstr."
Änderung Nr. 1.09

Kartengrundlage: Katasterkarte
 Gemarkung: Herford

Maßstab: 1: 500
 Flur: 9

Rechtsgrundlagen zur Änderung Nr. 4.16
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Für die Planung: Herford, den 01.02.2010	Der Bau- u. Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 19.02.2009 die Aufteilung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 09.06.2010 Kreisausschuss Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Lückingmeier
gez. Dr. Böhm Beigeordneter	gez. Pauly ABt.L.-Stadtplanung	LS
Für die Planung: Herford, den 10.06.2016	Der Bau- u. Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 15.06.2016 die Aufteilung der Bebauungsplanung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 09.10.2009 bis zum 03.11.2009 stattgefunden. Herford, den 27.08.2010
gez. Dr. Böhm ABt.L.-Stadtplanung	gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	LS
Für die Planung: Herford, den 06.09.2016	Dieser Plan wurde gemäß § 3(2) BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 01.07.2016	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen worden. Herford, den 27.08.2010
LS	gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	LS
Für die Planung: Herford, den 06.09.2016	Dieser Plan wurde gemäß § 3(2) BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 05.10.2016	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen worden. Herford, den 30.08.2010
LS	gez. Kähler Bürgermeister	LS
Für die Planung: Herford, den 13.10.2016	Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(1) BauGB am 18. bzw. 20.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 20.12.2016 öffentlich aus. Herford, den 10.01.2011	Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert d. Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 1832), Baunutzungsverordnung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) letzte Änderung vom 22.04.1993 § 86 Bauordnung (BauONW) v. 03.03.2000 letzte Änderung vom 22.07.2003 Herford, den 10.01.2011
LS	gez. Kähler Bürgermeister	LS