

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

~~1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (**WA**) werden alle Ausnahmen nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen.~~ **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 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) Innengeräuschpegel von 35 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Dies ist z.B. gewährleistet, wenn die Außenwandbestandteile 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-/Südostrichtung 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 sie die Oberkante des zweiten Vollgeschosses der Hauptbaukörper des **WA3**-Gebietes nicht überschreiten. Sofern die Gebäude über Längsachsen verfügen, sollen die in Nordwest-/Südostrichtung 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 sie 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.

1.6 In den **WA(1)**-Gebieten dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 0,80m überschritten werden. Unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und erdgeschossige Wintergärten dürfen hier zudem die Baugrenzen auf den nach Südwesten gelegenen Gebäudeseiten über maximal die Hälfte der Fassadenlänge um 2,0m überschreiten.

1.7 Bei vorhandenen Gebäuden, die von der vorderen Baugrenze angeschnitten werden, sind Änderungen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) am und im angeschnittenen Gebäude zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.8 Garagen, überdachte und freie Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den kenntlich

gemachten Vorgartenflächen (siehe Punkt 2.1) können ebenfalls freie Stellplätze angeordnet werden, sofern hierfür inklusive Zuwegungen und Zufahrten nicht mehr als 50% dieser Fläche befestigt wird.

- 1.9 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren und innerhalb der mit 'TG' gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen oder Teile davon, die sich nicht unterhalb von Gebäuden befinden, sind unter Erschließungs- bzw. Terrassenflächen anzuordnen oder als Gartenfläche so herzustellen, dass sie mindestens mit 0,6m Erdreich überdeckt und in die (Vor-) Gartengestaltung eingebunden sind. Diese Gartenfläche ist dauerhaft zu unterhalten.
Grundsätzlich sind bei beantragten Tiefgaragen geeignete Unterlagen beizufügen, die eine nachbarschaftsverträgliche Einbindung der Zufahrt in die Umgebung nachweisen (schalltechnisches Gutachten/ detaillierte Darstellungen zur gestalterischen Einbindung und zur baulichen Ausführung).
- 1.10 Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut sind (z.B. Tiefgaragen), sind mit 100% bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen. Für Garagen, überdachte Stellplätze und freie Stellplätze mit den jeweiligen Zufahrten darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- 1.11 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist ein einzelnes Gebäude gemäß § 65 (1) Nr. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) je Gebäudeeinheit, sofern sich dies nicht im Vorgartenbereich befindet (siehe Punkt 2.1).
- 1.12 Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in maximal dreigeschossig bebaubaren Bereichen 1,2 und in maximal zweigeschossig bebaubaren 1,0.

2. Gestaltung

- 2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude der festgelegte Streifen als Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten („Pflichtvorgärten“). Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege, Zufahrten und für Flächen vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen.
Die sonstigen unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für freie Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Terrassen genutzt werden, sind ebenfalls ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2 Jegliche Einfriedungen sind im gesamten Vorgarten grundsätzlich so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen. Hierauf aufbauend sind Einfriedungen in einem Bereich von 1,0m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in einer Höhe von maximal 1,0m zulässig. Ausnahmen bilden transparente, vereinzelt gesetzte Strauchpflanzungen.
Höhenunterschiede im Bereich aller Grundstücksgrenzen sind als dauerhaft bepflanzte, wassergebundene Böschungsflächen anzulegen oder mit maximal 1,0m 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.
- 2.3 An den entsprechend gekennzeichneten Baumstandorten ist jeweils ein mittelgroßer heimischer Laubbaum (Baum 2. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang von mindestens 12-14 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die genaue Anordnung ist frei wählbar, die Anzahl der Bäume jedoch als Mindestanzahl umzusetzen. Dem ist nach Fertigstellung der dem

jedoch als Mindestanzahl umzusetzen. Dem ist nach Fertigstellung der dem Bauvorhaben zugeordneten Verkehrsflächen unverzüglich nachzukommen. Sofern sich der Baum im Bereich von versiegelten Flächen befindet, ist ein allseitiger Abstand des Stammmittelpunktes von mindestens 1,5m hierzu einzuhalten.

Beispiele geeigneter heimischer Laubbaumarten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wildkirsche (*Prunus avium*)
- Obstbäume

2.4 Auf den festgesetzten Streifen ist eine durchgängige Pflanzung mit heimischen Strauchgehölzen anzulegen und in einer Mindesthöhe von 1,0m dauerhaft zu unterhalten. Bei den 1,5m breiten Streifen ist dies als einreihige, bei den 2,5m breiten als zweireihige, versetzte Strauchpflanzung vorzusehen.

2.5 In dem **WA(1)**- und **WA(3)**-Gebiet sind maximal zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern von 0-7°, sowie einer maximalen Gesamthöhe von 75,50m über Normal Null (ü.NN) zulässig (65,00m ü.NN + 3x ca. 3,25m + 0,5m Attika, d.h. 2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss mit maximal 75% der Grundfläche).

In dem **WA(2)**-Gebiet sind zwingend zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern von 35-48° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Kreishausstraße auszurichten.

In dem **WA(4)**- und **WA(b)**-Gebiet sind maximal dreigeschossige Gebäude mit Flachdächern von 0-7° sowie einer maximalen Gesamthöhe von 78,00m über Normal Null (66,00m ü.NN + 4x ca. 3,25m + 0,5m Attika, d.h. 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss mit maximal 75% der Grundfläche) **oder** Gebäude mit Sattel- und Walmdächern von 35-48° sowie einer maximalen Firsthöhe von 81,00m über Normal Null (ü.NN) zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Bielefelder Straße auszurichten.

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 Hauptfirstes muss mindestens 50% der Gebäudelängsseite, d.h. parallel zur Straße betragen.

- 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. Verblendungsmauerwerk, Holz oder Holzwerkstoffe verwendet werden.
- 2.8 Für die geeigneten 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 Baumschutzsatzung 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 Baumschutzsatzung hierfür Ersatz oder Ausgleich zu schaffen. Darüber hinaus ist dies im Falle baulicher Maßnahmen baurechtlich zu befreien.

5. Hinweise

- 5.1 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 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.
- 5.2 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten 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.
- 5.4 In allen befahr- und begehbaren Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in 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 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.

- 5.5 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 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ausgeschlossen.
- 5.6 Mit dem Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 1.09 werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.49a „Wittekindstraße“ unwirksam und durch die der Änderung Nr. 1.09 ersetzt.

WA(b)	a
0.4	(1.2)
FD/0-7°/II 79,5 ü.NN	SD+WD 35-48°/III 81,0 ü.NN

WA(1)	
0.4	(1.0)
FD 0-7°	II 75,5 ü.NN

WA(2)	
0.4	(1.0)
SD+WD 35-48°	(II)

WA(3)	a
0.4	(1.0)
FD 0-7°	II 75,5 ü.NN

WA(4)	a
0.4	(1.2)
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.