

# **Textliche Festsetzungen**

## **Zur Änderung 3.09 des Bebauungsplans Nr. 8.28a „Wellbrocker Weg/Engerstraße“**

### **1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

#### **1.1 Mischgebiete (MI)**

In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die laut § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe aller Art in den Mischgebieten 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 im Hauptsortiment gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten:

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, Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe und Lederwaren, Spielwaren, Sport- und Campingartikel, Telekommunikationsartikel, Uhren und Schmuck, Waffen, Jagdbedarf, Angeln, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Kunstgegenstände.

Ausschluss von nahversorgerrelevanten Sortimenten:

Kosmetik, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen und Zeitschriften, mit Ausnahme von Blumen, Drogerie, Pharmazeutischen Artikeln.

#### **1.2 Verkehrslärm**

Das direkt an die Engerstraße angrenzende Mischgebiet gilt entsprechend der DIN 18005 und der 16. BImSchV als lärmvorbelastet:

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 61 bis  $\leq$  65 dB(A) ergibt sich in den Mischgebieten entlang der Engerstraße laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich III. Es ist für Aufenthaltsräume zur Engerstraße in Wohnungen ein Schalldämmmaß von 35 dB und in Büroräumen von 30 dB(A) einzuhalten. Für Fenster zur Engerstraße sind die Fensterschallschutzklasse 4 einzuhalten.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 56 bis  $\leq$  60 dB(A) ergibt sich für die abgewandten Aufenthaltsräume der Vorderliegergebäude zur Engerstraße laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich II. Es sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume ein Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten. Für Fenster sind die Fensterschallschutzklasse 3 einzuhalten.

Für die Fenster in den übrigen Misch- und Wohngebieten ist die Fensterschallschutzklasse 2 einzuhalten.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

### **1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

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

### **1.4 Bauweise**

Einzel- und Doppelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur bis zu einer Gebäudegesamtlänge von max. 18 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise in den Mischgebieten dürfen Gebäude oder Hausgruppen mit einer Länge von 18 m bis max. 60 m errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

### **1.5 Überschreitung der Baugrenzen**

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

### **1.6 Mindestgrundstücksgrößen**

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 I-geschossig
- 500 qm für Einzelhausgrundstücke II-geschossig
- 250 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke

### **1.7 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten gilt, dass im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Stellplätze und Zuwegungen nur dann zulässig sind, wenn der Versiegelungsgrad nicht mehr als bis zu 50 % beträgt. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist aufgrund der Erschließungssituation das rückwärtige Grundstück an der Ballerstraße 6.

Vor Garagen ist eine Aufstellfläche von mind. 5,00 m Tiefe einzuhalten.

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

Auf dem Grundstück Engerstraße 26 ist außerhalb der überbaubaren Fläche die Errichtung eines BHKWs in der Größe von 1,00 m x 2,00 m zulässig.

### **1.8 Baumbestand**

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen mindestens 5,00 m einzuhalten.

## **1.8 Baumbestand**

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen mindestens 5,00 m einzuhalten.

Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Stadt Herford eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Ersatzpflanzung ist abhängig vom Stammumfang des gefälltten Baumes durchzuführen. Grundlage der Ersatzpflanzung ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001 (§ 7 Abs. 2 der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford).

## **1.9 Anschneiden von Gebäudegrenzen**

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 Tiefgaragen**

In den Mischgebieten ist beim Bau von Tiefgaragen die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Einstellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. BauNVO).

## **1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Anlieger und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. Zum Schutz der Blutbuche zwischen den Häusern Oetinghauser Weg Nr. 2 und Nr. 3 sind bei Kanalsanierungen für die vorhandene Leitung vorrangig nur indirekte Maßnahmen wie Inliner-Verfahren zu wählen. Aufbauten wie Carports müssen entfernbar sein und sind mit dem IAB - Abwasser abzustimmen.

## **1.12 Stellplätze**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück mind. 2 Kraftfahrzeugstellplätze unterzubringen.

## **2.0 Gestaltung/Örtliche Bauvorschrift**

### **2.1 Grundstückseinfriedungen**

Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

### **2.2 Dachgauben**

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Trauflänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

### **2.3 Dacheindeckung/Dachform**

Die Dacheindeckung ist in ziegelroten (d.h. rot - rotbraun) oder schieferfarbenen (d.h. anthrazit - schwarzen) unglasierten Ziegeln zu erfolgen. Dies gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen. Auf Garagen, Carports, sonstigen Nebenanlagen und sowie in den gesondert festgesetzten Bereichen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dächer von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten sind als gleichwinklig oder versetzt, geneigte Dächer auszubilden. Pult- und Walmdächer sind zulässig, Krüppelwalmdächer sind generell ausgeschlossen. Bei Staffelgeschossen sind Flachdächer zulässig.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen von der Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Nicht überdachte Flächen von Tiefgaragen, die nicht für andere Nutzungen vorgesehen sind, sind in extensiver Form zu begrünen.

### **2.4 Außenwände**

Für die Außenwände sind Wellblechverkleidungen nicht zulässig.

### **2.5 Anpflanzungen**

Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumanpflanzung (Laubbaum oder Obstbaum, hochstämmig Stammumfang mind. 7 -20 cm) erfolgen.

### **2.6 Herrichtung der Flächen**

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 Gemeinschaftsstellplatzanlagen**

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen in den Mischgebieten ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.

## **2.8 Gebäudehöhen/Traufhöhen**

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe über der Erschließungsstraße 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.

Bei Pultdächern und gegeneinander gestellten Pultdächern gilt der tiefer gelegene Schnittpunkt der Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Sparren als Traufe; die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe darf nicht überschritten werden.

Die Traufhöhen geben die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren und der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, an.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes (Blockheizkraftwerk).

Das Staffelgeschoss ist ein Dachgeschoss mit darüberliegendem Flachdach (schwach geneigtem Dach), das auf mind. zwei seiner Seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgestaffelt ist. Es ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von mind. 2,30 m über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

## **2.9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit laufendem und/oder pulsierendem Licht sind in den festgesetzten Mischgebieten nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich mit dem Gebäude festverbundene Werbeanlagen, wobei die Werbeanlage die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten darf.

## **2.10 Besondere Anpflanzungen**

Auf dem Flurstück 489 wird zur Straßenseite hin eine 1,50 m breite Hecke angelegt. Als Pflanzen kommen Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) und/ oder Heckenkirsche (*Lonicera spec.*) in Frage. An der festgesetzten Fläche "anzupflanzender Baum" ist ein Berg- oder Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*) oder eine Stieleiche (*Quercus robur*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

## **2.11 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der Nr. 1 -10 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.

## **3.0 Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und ähnliche Anlagen in Bereichen mit einer

### **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. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

### **4.0 Grünflächen**

Die kenntlich angelegte Grünfläche „Spielplatz“ 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 Altablagerungen**

Bei den Flurstücken 508 und 489, der Flur 15, Gemarkung Herford handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei und damit um eine Altlastenverdachtsfläche. Für diese Flurstücke sind bei Realisierung der Bebauung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen Sachverständigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

#### **5.2 Vorhandene Mauer**

An die im Änderungsbereich vorhandene Mauer zwischen den südlichen Flurstücken 488/489/508 teilweise und den nördlichen Flurstücke 809/451 wurde beidseitig angebaut. Ein Entfernung kann nur im Einvernehmen mit allen beteiligten Grundstückseigentümern erfolgen.

#### **5.3 Firstrichtung**

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

## **6.0 Hinweise**

### **6.1 Bodendenkmale**

Bei Bodeneingriffen 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 Werktage 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 Bodenverfärbungen**

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 Hausbrunnen**

Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.

### **6.4 Bombenbetroffene Zone**

Der Änderungsbereich ist als bombenbetroffene Zone eingestuft. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens 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 BauO NRW ausgeschlossen.

### **6.5 Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8.28a**

Mit der Rechtskraft der Änderung Nr. 3.09 werden in deren Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 8.28a unwirksam und durch die Änderung 3.09 ersetzt.