

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) werden alle Ausnahmen nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In begründeten Einzelfällen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze bis max. 0,80 m für untergeordnete Bauteile zulässig (z.B. für Außentreppen).
- 1.3 Überdachte und freie Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.4 Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut sind (z.B. Keller), sind mit 100% bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu veranschlagen.
Für überdachte Stellplätze, freie Stellplätze, Zufahrten, sowie für versiegelte Wege-, Platz- und Terrassenflächen darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- 1.5 Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

2. Gestaltung

- 2.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für freie Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen genutzt werden, sind spätestens ein Jahr nach der Ermöglichung vom Baurechten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2 Jegliche Einfriedungen und bauliche Anlagen sind grundsätzlich so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass im Bereich von Straßen- und Wegeeinmündungen sowie von Grundstückszufahrten aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.
Entlang öffentlich genutzter Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur als lebende Hecken anzulegen.
- 2.3 Auf den festgesetzten Pflanzstreifen ist eine durchgängige Pflanzung mit heimischen Strauchgehölzen anzulegen und in einer Mindesthöhe von 1,0 m dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind zweireihig und versetzt zu pflanzen.
- 2.4 Höhenunterschiede im Bereich aller Grundstücksgrenzen sind als dauerhaft bepflanzte, wassergebundene Böschungsflächen anzulegen oder mit maximal 1,0 m 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.
- 2.5 Bei den festgesetzten Flachdächern von 0-7° (FD) darf die Gebäudehöhe (GH/ Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut) die Höhe von 6,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die vor Baubeginn vorhandene, gemittelte Geländehöhe der in Gebäudelängsachse beidseitig angrenzenden Flurstücke.

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe für Überfahrten von Fahrstühlen bis maximal 1,5 m über dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut und für Solaranlagen bis maximal 1,5 m über dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut zulässig, sofern alle um mindestens 3,0 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt werden.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach darf die maximale Gesamthöhe für Solaranlagen um maximal 0,8 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,0 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt sind.
- 2.6 Bei den festgesetzten Satteldächern (SD) darf eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,5 m nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der vor Baubeginn im Bereich des Gebäudes vorhandenen, gemittelten Geländehöhe. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der Dachhaut.

Der Hauptfirst muss mindestens 50% parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen.

Bei geneigten Dachflächen sind Dachneigungen von 30-38° und Dacheindeckungen mit matter Oberfläche sowie Sonnenkollektoren zulässig.

Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von maximal 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

- 2.7 Überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können zu den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Flachdächer aufweisen. Solaranlagen sind nur in der Ebene der Dachhaut zulässig.
- 2.8 Wegen dem angrenzenden Marien- Friedhof ist es im Plangebiet verboten Hausbrunnen anzulegen.

3. Verkehrs- und Versorgungsflächen

- 3.1 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen mit helmischen Bäumen und mindestens 1,0 m hohen Sträuchern dauerhaft eingegrünt werden (siehe hierzu auch die Punkte 2.1, 2.2 und 2.3). Hierbei ist je vier ebenerdige, freie Stellplätze unabhängig von der Beschaffenheit der Parkplatzoberfläche unmittelbar angrenzend ein Laubbaum anzupflanzen.
- 3.2 Entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 212 und 505 (beide Gemarkung Herford, Flur 73) wird ein 4,0m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 210, 211, 212 und 505 (ebenfalls Gemarkung Herford, Flur 73) festgelegt.

4. Sonstige Vorschriften

- 4.1 Bei vorhandenem Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Herford in der Fassung vom 06.07.2001 maßgebend.
- 4.2 Die als zu erhaltend 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). Bäume dürfen nur in der laubfreien Zeit außerhalb der Brutzeit gefällt werden.

Die Ersatzpflanzung ist abhängig vom Stammumfang des gefällten 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).

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 Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und 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 Mit dem Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 3.10 werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10.22b „Gartenstraße“ unwirksam und durch die der Änderung Nr. 3.10 ersetzt.

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

0.4 Grundflächenzahl

0.8 Geschossflächenzahl

O offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Linien und Flächen

 Plangebietsgrenze

 Strassenbegrenzungslinie

 Baugrenze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Flächen für überdachte und freie Stellplätze

St freie Stellplätze

 **GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 210, 211, 212 u. 505

Gestaltung baulicher Anlagen

FD 0-7° Flachdächer,
Dachneigung von 0 - 7°

SD 30-38° Satteldach
Dachneigung von 30 -38°

GH 6.5 Gebäudehöhe max. 6.5 m

TH 6.5 Traufhöhe max. 6.5 m

FH 10.5 Firsthöhe max. 10.5 m

Nicht überbaubare Flächen

 zu erhaltende Einzelbäume

 Pflanzstreifen
(anzupflanzende Sträucher)

 Straßenverkehrsfläche

B. Erläuterungen der Planunterlage

— · · · — Flurgrenze



vorhandene Einzelbäume

— Flurstücksgrenze



vorhandene Gebäude

Rechtsgrundlagen:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- BauO NRW** Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729)
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- LNatSchG** Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - vom 24. 02.2010 (GVObI. Schl.-H. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVObI. Schl.-H. S. 225)
- BBodSchG** Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- GO NRW** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 432 und 436)
- BArtSchV** Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- FFH Richtlinie Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert 2006
- VS Richtlinie** Vogelschutzrichtlinie- Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)