

Bebauungsplan Nr. 11.35 „Hessestraße“

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungswesens, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Des Weiteren sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

Ebenfalls werden Anlagen für kirchliche u. kulturelle Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WA 1 sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Im WA 2 sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

1.2 Bauweise

Einzelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur bis zu einer Gebäudegesamtlänge von max. 16 m zulässig. Doppelhäuser sind nur bis zu einer Gebäudegesamtlänge von max. 20m zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.3 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.

Terrassenüberdachungen und verglaste Wintergärten dürfen die Baugrenzen im südlichen bzw. westlichen Bereich bis zur gekennzeichneten „Nutzungsgrenze“ überschreiten.

1.4 Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten Mindestgrößen festgesetzt:

- 440 qm für Einzelhausgrundstücke
- 250 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke

1.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. den eigens für sie festgesetzten Flächen zulässig. Im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind im WA1 Stellplätze und Zuwegungen nur dann zulässig, wenn nicht mehr als 25 % dieser Fläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt wird. Im WA2 sind im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Stellplätze und Zuwegungen nur dann zulässig, wenn nicht mehr als 50 % dieser Fläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt wird.

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

Carports dürfen auf eine Länge von bis zu 9,00 m verlängert werden für die Anlage eines Abstellraums

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.

Die Dächer der Garagen sind zwingend zu begrünen.

1.6 Gebäudehöhen

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung. Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Bei gegeneinander gestellten Pultdächern gilt der tiefer gelegene Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks; die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen bildet die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den vier Eckpunkten des Gebäudes. Bei einer geneigten Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend. Die Höhe der Oberkante

des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über der nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche sein.

1.7 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.

1.8 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 einzuhalten. Bei Zerstörung oder natürlichem 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).

2.0 Gestaltung/Örtliche Bauvorschrift

2.1 Einfriedungen, Eingrünungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,50 m sein. In den Bereichen, die zur freien Verkehrsübersicht dienen dürfen sie nicht höher als 1,00 m sein. Sie sind zwingend als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Beispielliste für Heckenanpflanzungen

Bei der Anlage von Hecken sind einheimische und standortgerechte Laubgehölzen zu verwenden in der Pflanzqualität, verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 60-100cm.

Liste , aus der die anzupflanzenden Sträucher auszuwählen sind:

Sträucher/Hecken

Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Eingrifflicher Weissdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Coryllus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Pfaffenhütchen	<i>Eonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zweigrifflicher Weissdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

2.3 Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten sind als gegeneinander gestellte Pultdächer oder gleichwinklig geneigte Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung der Pultdächer der Hauptgebäude muss mindestens 20° betragen. Für die Satteldächer der Hauptgebäude sind nur Neigungen zwischen 32° und 45° zulässig. Zeltdächer und Krüppelwalmdächer sind generell ausgeschlossen. Für Windfanganbauten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind auch flach geneigte Dächer mit mind. 5° Neigung zulässig. Als Dacheindeckung sind in allen Baugebieten nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

Ausnahmen von dieser Vorschrift sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen für die Energiegewinnung sind auf eine Dachseite zu beschränken und dürfen eine Größe von 70 % dieser Flächen nicht überschreiten. Bei der Verwendung von Solardachziegeln entfällt die Auslegungsbeschränkung.

2.4 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauflänge und Zwerchgiebel in einer Gesamtlänge von max. 40 % ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Die gleichgeneigten Dachflächen der Dachaufbauten dürfen nur zwischen 38° und 65° geneigt sein. Die Errichtung von Trapezgauben und Fledermausgauben ist nicht zulässig.

Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m, bei Doppelhäusern mind. 1,25 m betragen und der Abstand des Dachaustrittes bis zum Firstgrad - in Deichneigung gemessen - darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

2.5 Außenwände

Es sind ausschließlich Putzfassaden im Plangebiet zulässig. Für max. 30 % der Fassadenwände können auch andere Materialien mit matter Oberfläche wie Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk verwendet werden. Für die Außenwände sind Wellblechverkleidungen und bossierte Klinker nicht zulässig. Die untergeordneten Bauteile sind in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen.

2.6 Anpflanzungen auf den Grundstücken

Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumanpflanzung erfolgen. An den entsprechenden Standorten ist ein mittelgroßer Laubbaum (Baum 2. Ordnung) in der Qualität 2* verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm oder ein standortheimischer Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Vorzugsweise sollen die Bäume entlang des Straßenraumes gepflanzt werden, um dessen Eingrünung zu unterstützen.

2.7 Stellplätze

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

2.8 Herrichtung der Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für die Anpflanzung der Hecke. 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.

2.9 Carports

Carports sind aus Holz zu errichten. Die Seiten dürfen nicht verkleidet werden.

2.10 Aufschüttungen/Abgrabungen/Stützmauern

Geländemodellage in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur auf 50% der verbleibenden, unbebauten Grundstücksflächen zulässig. Erlaubt ist hier eine terrassenförmige Ausgestaltung mit Abstufungen von je max. 1,0 m. Stützmauern aus festen Baustoffen sind unzulässig.

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 gemäß § 86 BauO NRW verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.

3.0 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn-, Fußwege- und Parkplatzflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 1,00 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

4.0 Sonstige Regelungen

4.1 Firstrichtung

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

5.0 Hinweise

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Hausbrunnen

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

5.4 Nachbarrechtsgesetz

Beim Anpflanzen von neuen Hecken, Sträuchern und Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) in der jeweils aktuellen rechtsgültigen Fassung zu beachten.

5.5 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorzusehen und von Bepflanzungen freizuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen -und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Landschaftsbehörde hat keine besonderen Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet.

Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes später als 7 Jahre nach dem Inkrafttreten, ist die Artenschutzrechtliche Prüfung unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu wiederholen.

5.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Herford Brunnenstraße in der Zone III B. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.