

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO zum Bebauungsplan Nr. 8.80 „Auf der Heide“

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Reine Wohngebiete (WR) § 3 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 (2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig.

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung der täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 -21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl wird in den WR1(b), WR2 und WR4(b)- Gebieten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf 0,3 begrenzt. In dem WR3 Gebiet gilt die gemäß § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4.

Sichtbare, bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen) die sich in Teilen unterhalb der Geländeoberfläche befinden und durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind mit 100 % bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen. Einschließlich dieser 100 % gilt die Höchstgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, die sich überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche befinden und deren Oberfläche begrünt wird.

2.2 Mindestgrundstückgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen geplanten Baugrundstücke in den WR1(b), WR2 und WR4(b)-Gebieten Mindestgrößen festgesetzt. Danach wird für Einzelhausgrundstücke eine Grundstückgröße von mindestens 600 m² und für hälftige Doppelhausgrundstücke eine Größe von mindestens 300 m² vorgeschrieben.

2.3 Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Bereichen WR1(b), WR2 und WR4(b)-Gebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelgebäude nur zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. In dem WR3-Gebiet sind maximal sechs Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen

3.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen § 16 und § 18 BauNVO

Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan durch Höhenlinien in Meter über NHN eingetragenen Angaben ergibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation.

Bei geneigter Fläche in einem Baufenster wird die maßgebliche Geländehöhe für ein Gebäude am geometrischen Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes bestimmt.

3.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung. Bei Flachdachhäusern ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion zwingend als festgesetzte Gebäudehöhe einzuhalten.

Ausnahmsweise darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bei Flachdachgebäuden die Gebäudehöhe für die Aufstellung von Solaranlagen um maximal 0,80 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,00 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt sind.

3.3 Oberer Bezugspunkt Traufhöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Häusern mit geneigten Dächern wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

Bei Flachdachhäusern mit zurückspringendem Dachgeschoss gilt die Umwehrung (Oberkante des Geländers oder der Mauer vor dem zurückspringenden Dachgeschoss) zwischen oberstem Vollgeschoss und zurückspringendem Dachgeschoss als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten.

4.2 Überschreitung der Baugrenze

In dem WR3-Gebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen nur bis zu 1,00 m abweichend von der Landesbauordnung NRW 2018 gemäß § 6 - durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

In den WR1(b), WR2 und WR4(b)-Gebieten ist nur das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze bis zu 1,00 m zulässig.

4.3 Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze, Fahrradstellplätze § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet werden. In den Vorgartenflächen in einer Tiefe von 5,00 m können nur nicht überdachte Stellplätze für PKWs, Fahrräder, Mülltonnen angeordnet werden, sofern hierfür inklusive der Hauszuwegung und Zufahrten nicht mehr als 50 % dieser Vorgartenflächen befestigt werden.

4.4 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen ist davon pro Grundstück eine Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe von 45 m³ abweichend zu der Zulässigkeit von Nebenanlagen in der Landesbauordnung NRW 2018 gem. § 62 Abs. 1a.

Zum Standort ist zu beachten, dass in einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig sind. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet ebenfalls unzulässig.

Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NRW 2018

5. Bauliche Anlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018

5.1 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung, die Art der Dachneigung, die Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.

5.2 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind nur helle, abgetönte Putzfassaden sowie Klinker zulässig.

Als Ausnahme werden für max. 30 % der Fassadenfläche einer jeden Seite des Hauptbaukörpers (ohne Garage und Nebenanlage) die Verwendung von Materialien wie Naturstein oder Holz zugelassen.

Untergeordnete Bauteile und baulich zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich der Fenster, Wände und Dächer in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen.

Für alle Außenwände sind Wellblechverkleidungen, hochglänzende Metall- und Kunststoffteile generell unzulässig.

5.3 Dachform

Krüppelwalmdächer sind im ganzen Plangebiet nicht zulässig.

Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

5.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine in dunkelbraun, rot oder anthrazit zulässig.

Dies gilt nicht für Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten flachen und geneigten Dächern.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Die Anlagen für die Energiegewinnung sind auf die zur Sonne ausgerichtete Dachseite zu setzen.

5.5 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauflänge und Zwerchgiebel in einer Gesamtlänge von max. 30 % ausgebildet werden. Die Errichtung von Gauben und Zwerchgiebeln ist nur in der ersten Dachgeschossebene symmetrisch angeordnet zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.

6. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Errichtung von Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 7° auf allen baulichen Anlagen ab einer Größe von 15 m² müssen mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern bepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie können zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden.

7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen gemäß § 8 Abs. 1 und § 3 BauO NRW 2018 und Begrünung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW 2018

7.1 Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen und in dem Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Einfriedungen nur in einer Höhe von 1,00 m und nur als Heckenpflanzung zulässig. Die Heckenpflanzung ist mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzen anzulegen.

Einfriedungen in den Vorgärten zwischen den Baugrundstücken sind als standortgerechte heimische Strauchgehölze anzulegen. Innerhalb dieser oder rückseitig sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter und Holz möglich.

Jegliche Einfriedungen sowie Eingrünungen von KFZ-Stellplätzen sind grundsätzlich so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

7.2 Schutzpflanzung

Auf den Grundstücken in dem WR1(b) und WR4(b) Gebiet ist eine 1,00 m breite und 3,00 m hohe Hecke auf der dafür festgesetzten Fläche für Schutzpflanzung zu pflanzen und ständig zu unterhalten. Zulässig sind Thujahecken oder Taxushecken.

7.3 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen i.V.m. § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind soweit diese nicht bebaut werden ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

7.4 Schwengelrecht

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze müssen jegliche Einfriedungen wie Zäune oder Hecken mindestens 0,50 m von der westlichen Grundstücksgrenze aufgrund des Schwengelrechts gemäß § 36 und §§ 41 bis 46 NachbG NRW eingerückt werden. Innerhalb dieser Fläche sind jegliche Anlagen wie Gartenhäuser, Holzlager etc. nicht zulässig.

7.5 Bepflanzung im Vorgarten

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein Hochstammbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm gemäß der Empfehlungsliste der Hochstammbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Pflanzung ist spätestens nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nachzukommen. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen hat 2,00 m nicht zu unterschreiten.

7.6 Geländemodellierung

Das natürlich vorhandene Gelände darf im Bereich außerhalb der Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe grundsätzlich nicht verändert werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauO NRW 2018 ist die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungsfächen anzulegen oder mit maximal 0,70 m hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-L-Steinen abzufangen. Betoneinfassungen sind zu begrünen. Kombinationen von bepflanzten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig.

Die Anlage der Außenanlagen mit der Bepflanzung sowie den geplanten Geländehöhen ist im Lageplan zur Baugenehmigung detailliert darzustellen und nachzuweisen. Alle Geländeänderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NHN anzugeben.

7.7 Gemeinschaftsstellplatzanlagen § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum innerhalb der vorgesehenen Stellplatzanlage bzw. direkt angrenzenden Bereichen zu pflanzen.

8. Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

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

8.2 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.

9. Maßnahmen für Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aufgrund der zeitweiligen Innenbeleuchtung der östlich des Plangebietes gelegenen Gartenbaubetriebes und der damit auf die künftige Nachbarbebauung wirkenden Lichtimmissionen müssen in den diesbezüglich vorbelasteten mit (b) gekennzeichneten reinen Wohngebieten Schutzvorkehrungen getroffen werden. In den Obergeschossen sind die Fenster der Schlafräume, die von Lichtimmissionen betroffen sind, mit Außenrolläden zu versehen.

10. Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Für den durch neue Verkehrsflächen und Bauflächen bedingten Eingriff und die Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ausgleichende Maßnahmen vorzusehen. Aufgrund der Planung entsteht ein Defizit von 7.561 Ökopunkten, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt auf dem Stadtgebiet Herford Gemarkung Falkendiek, Flur 3, Flurstück 364. Es werden 1.890 m² Acker in eine Streuobstwiese umgewandelt. Die ökologische Aufwertung der Fläche beträgt 4 Punkte pro m². Damit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

11. Hinweise zur Beachtung

a. Bodendenkmale

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 Hansestadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

b. Pflanzung von Bäumen

Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Es sind großkronige Laubbäume in den dort beschriebenen Arten und Sorten (d.h. Endhöhe mind. 15 m) zu verwenden, die in der vorgenannten Liste als „geeignet“ eingestuft sind. Kleinkronige, kugelförmige und hängende Baumarten- und sorten sind nicht zulässig. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm festgesetzt. Die nicht überbaute Pflanzgrube/Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 6 qm bei einer Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m mindestens 12 m³ aufweisen. Ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit eine unversiegelte Fläche, wie vor beschrieben, nicht zu erreichen so ist eine Pflanzgrubenbauweise mit teilweiser oder ganzer Überbauung als Verkehrsfläche (Stellplatz) zu wählen. Bei einer überbauten Pflanzgrube sind entsprechende Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen zu verwenden. Zudem kann ein erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum außerhalb der eigentlichen Pflanzgrube zur Erreichung der Pflanzgrubengröße erforderlich sein.

Die vorab beschriebene Pflanzgrubenherstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen. Die Hochstammbäume sind fachgerecht zu pflanzen und einer baumartbedingten Kronenerziehung entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Ein regelmäßiger starker, insbesondere höhenbegrenzender Kronenschnitt (Kappung und Formschnitt) ist nicht zulässig. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist der Baum auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen

in Abstimmung mit der Hansestadt Herford zu ersetzen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Zuge einer erforderlichen Kronenpflege wie z.B. Herstellung des Lichtraumprofils, der Leittrieb nicht entfernt/eingekürzt werden darf, um ein natürliches Erscheinungsbild des Baumes zu gewährleisten und die weitere Entwicklung im Hinblick auf eine hohe Lebenserwartung zu stärken.

Liste möglicher Hochstammbäume:

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silber-Linde 'Brabant'

Celtis australis - Zürgelbaum

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Hainbuche 'Frans Fontaine'

Alnus x spaethii - Purpur-Erle

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'

c. Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford

Im gesamten Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 entsprechend § 3 und der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Einrichtungen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die zu schützenden Bereiche sind entsprechend der DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen.

d. landwirtschaftliche Immissionen

An das westliche Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es ist nicht auszuschließen, dass von diesen Flächen während der Bewirtschaftungsphase Geruchsimmissionen ausgehen. Diese sind in dem dörflich geprägten Umfeld hinzunehmen.

e. ortsübliche Vorbelastungen

An die östliche Seite des Plangebietes grenzt ein Gartenbaubetrieb an. Die von dem angrenzenden Gartenbaubetrieb ausgehenden Beeinträchtigungen sind als ortsübliche Vorbelastung im Rahmen einer gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

f. Zuwiderhandlungen

Ordnungswidrig handelt gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr der Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 63 BauO NRW 2018 keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift gemäß § 89 BauO NRW 2018 verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018.

WR1(b) | I

0,3 | o

 GD 30 - 40°

TH 4.50 | FH 9.00

WR2 | II

0,3 | o

 GD 20 - 30°

TH 6.50 | FH 9.00

WR3 | II

0,4 | o

 FD 0 - 7°

GH 11.00 | max. 6 WE

WR4(b) | I

0,3 | o

 GD 30 - 40°

TH 4.50 | FH 9.00