

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA2, WA3) nach §4 BauNVO sind die in §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3)werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete (MI 1, MI 2)

Im MI 1- Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern sie nahversorgungsrelevante oder nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Herforder Liste aus dem Zentren- und Nahversorgungs-konzept der Stadt Herford (2015) führen. Zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Herforder Liste, Zentren- und Nahversorgungs-konzept der Stadt Herford (2015) (s. Pkt.1.5), sind generell ausgeschlossen und nur in Ausnahmen als Nebensortimente bis maximal 20% (max. 160m²) der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig (s. Pkt. 1.4).

Im MI2 sind die in §6 Abs.2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. In den Mischgebieten (MI 1, MI 2) nach §6 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-7 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

In § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten (im Sinne des §4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und die als Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (im Sinne des §4a Abs-2 Nr. 3 BauNVO außerhalb der nach §6 Abs. 2 Nr. 2-8 BauNVO zulässigen Teile) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind im MI 1, MI 2 unzulässig.

1.3 Gewerbe mit Nutzungseinschränkungen GE(n)

Im GE(n)- Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern sie nahversorgungsrelevante oder nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Herforder Liste aus dem Zentren- und Nahversorgungs-konzept der Stadt Herford (2015) führen. Zentrenrelevanten Sortimente, gemäß der Herforder Liste, Zentren- und Nahversorgungs-konzept der Stadt Herford (2015) (s. Pkt.1.5), sind generell ausgeschlossen und nur in Ausnahmen als Nebensortimente bis maximal 20% (max. 160m²) der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig (s. Pkt. 1.4).

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die sonst gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 3, 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen(Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben In den GE (n)- und MI 1 - Gebieten wird nach § 1 Abs. 5.7.9 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der GE(n)- und MI 1 Gebiete Branchengruppen bzw. Nutzungsarten der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe (§6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß der nachfolgend (s. Pkt. 1.5) aufgeführten Herforder Liste aus dem Zentren- und Nahversorgungs-konzept der Stadt Herford (2015), unzulässig sind. Nebensortimente, die Randbereich aus dem Zentren- und Nahversorgungs-konzept der zentrenrelevanten Sortimente (Pkt. 1.5) geführt werden sollen, sind nur ausnahmsweise bis maximal 20% (max. 160m²) der jeweiligen Verkaufsfläche zugelassen. Die Ausnahme wird nur erteilt, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Verträglichkeit gegenüber den umliegenden Zentren und zentralen Versorgungsbereichen gegeben ist.

Im MI 1- und GE(n)- Gebiet wird größtenteils Einzelhandel ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind im MI 1- und GE(n)- Gebiet nur bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern sie nahversorgungsrelevante oder nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Herforder Liste aus dem Zentren- und Nahversorgungs-konzept der Stadt Herford (2015) führen.

1.5 Liste der zentrenrelevanten Sortimente aus WZ-Nr. 2008:

WZ-Nr. 2008

	Sortimentsgruppe
aus 47.73.0	Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
aus 47.74.0	medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
aus 47.78.1	Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
aus 47.78.9	Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
aus 47.61.0	Bücher
aus 47.79.2	Antiquariate
aus 47.71.0	Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Niederwaren)
aus 47.71.0	Pelz- und Kürschnerwaren
aus 47.71.0	Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Kravatten Schals, Tücher
aus 47.72.1	Schuhe (ohne Sportschuhe)
aus 47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Renscherirme, Geldbörsen)

aus 47.59.2

	Sortimentsgruppe
aus 47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zinnkeramik)
aus 47.59.9	Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
aus 47.65.0	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsole)

aus 47.64.2

	Sortimentsgruppe
aus 47.64.2	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgeräte)
aus 47.64.2	Sportbekleidung und -schuhe
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmobl, Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.65.0	Künstler- und Bastelbedarf
aus 47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.78.9	Pokale, Vereinsbedarf
aus 47.59.9	Wohnenrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsuensilien, Spiegel)
aus 47.78.3	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
aus 47.51.0	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche
aus 47.72.0	Bettwäsche, Schneiderebedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
aus 47.34.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
aus 47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
aus 47.42.0	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
aus 47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
aus 47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.78.2	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
aus 47.77.0	Uhren und Schmuck
aus 47.78.3	Sammlerbriefmarken, -münzen

aus 47.53.0

	Sortimentsgruppe
aus 47.34.0	Vorhänge und Gardinen
aus 47.41.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
aus 47.42.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
aus 47.43.0	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
aus 47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.78.2	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
aus 47.77.0	Uhren und Schmuck
aus 47.78.3	Sammlerbriefmarken, -münzen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Wohneinheiten Gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl für die Allgemeinen Wohngebiete auf 0,4, für die Mischgebiete auf 0,6 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen (Zuwegungen und Zufahrten) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur um 50 % überschritten werden.

Im Teilbereich WA 1 und WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelgebäude nur zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs (WA 1, WA 2, WA 3, MI 1, MI 2, GE(n)) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Ausnahmen kann gemäß §15 Abs.5 BauNVO in den WA2,WA3, MI1, GE(n) und MI 2 Gebieten ein Staffelfgeschoss zugelassen werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO

2.3.1 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dachdeckung. Bei Flachdachbauten ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion zwingend als festgesetzte Gebäudehöhe einzuhalten. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, wird durch die Geschossigkeit und Gebäudehöhen festgesetzt. Im Mischgebiet MI 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,00m zulässig. In Ausnahmefällen darf im MI 2 bei Errichtung eines Staffelfgeschosses die Gebäudehöhe max.10,00m betragen. Ausnahmsweise darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bei Flachdachgebäuden die Firsthöhe für die Aufstellung von Solaranlagen um max. 0,80m überschritten werden, sofern diese um mind. 3,00m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt wird. Im WA 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 10,00m zusätzlich eine ausnahmsweisen Überschreitung von 1,50m bei der Ausführung eines Satteldaches.

Im WA1 und WA3 wird als maximale Höhe der baulichen Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 8,50m festgesetzt. In Ausnahmefällen darf im WA3 bei Errichtung eines Staffelfgeschosses die Gebäudehöhe 9,00m betragen.

Traufhöhe Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Satteldachhäusern wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Im WA1 und WA3 ist eine maximale Traufhöhe von 6,00m zulässig.

2.3.2 Bestimmung der maßgeblichen Geländeöhe Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche in Meter über NN. Als natürliches Gelände ist die gewachsene, und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstücks zu verstehen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation.

Bei geneigter Fläche in einem Baufenster wird die maßgebliche Geländeöhe für ein Gebäude am geometrischen Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Firsthöhe für das ehemalige Naafi-Gelände (Flurstück 394, Flur 28, Gemarkung Herford) wird das nach Abbruch der Gewerbehallen hergestellte Gelände festgesetzt. Diesbezüglich gelten die im Plan festgesetzten Höhenpunkte.

3. Bauweise, überbaue und nicht überbauba Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3.2 Mindestgrundstücksrößen

Für die geplanten Baugrundstücke im WA 1 wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Mindestgrundstückgröße festgesetzt. Diese beträgt bei Einzelbaugrundstücken 450m² und für häufige Doppelhausrundstücke 250m².

3.3 Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Laubengänge, Wintergärten) werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich 5,00 m parallel zu den örtlichen Verkehrsflächen. Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

3.4.1 Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO Garagen, Carports und nicht überbaute Flächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen) als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise zulässig.

3.4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen ist davon pro Grundstück ein Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 Bau NRW, in einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen unzulässig. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.5 Anschneiden von Gebäudegrenzen

Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angechnitten werden, sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 29 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit dem Vorhaben keine sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauOR NRW

4. Bauliche Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauOR NRW

4.1 Fassadengestaltung Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich helle Putzfassaden zulässig. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Fassaden unzulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetonte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben. Für untergeordnete Bauteile (max.30% der Gesamtfassade) können andere Materialien mit matter Oberfläche (wie Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk, Naturstein) in einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) zulässig sein. Die Außenwände der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Fassaden unzulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetonte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben. Für untergeordnete Bauteile (max.30% der Gesamtfassade) können andere Materialien mit matter Oberfläche (wie Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk, Naturstein) in einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) zulässig sein. Die Außenwände der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Fassaden unzulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetonte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben. Für untergeordnete Bauteile (max.30% der Gesamtfassade) können andere Materialien mit matter Oberfläche (wie Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk, Naturstein) in einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) zulässig sein.

4.2 Dächer
4.2.1 Dachform Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Dachformen ausgewiesen. In dem Gebiet WA 1 sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-35° zulässig. Walmdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Im Bereich WA 2 und WA 3 sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 20°- 35°und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 7°zulässig. Garagen, überdeckte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können im ganzen Plangebiet gegenüber den Hauptgebäuden geringere Dachneigungen und Flachdächer aufweisen. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung allgemein zulässig.

4.2.2 Dachdeckung Als Dachdeckungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3) sowie im Mischgebiet (MI 1, MI 2) nur matte rote, rotbraune, anthrazitfarbene und schwarze Tondächer und Betondachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Vordächer, Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarlelementen, Dachflächenfenstern und begrüntem Dächern. Hochglänzende Dachdeckungen sind generell für bauliche Anlagen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern ist allgemein zulässig.

Die Anlagen zur Energiegewinnung sind auf eine Dachseite zu beschränken und dürfen eine Größe von 70% dieser Fläche nicht überschreiten. Bei der Verwendung von Solardachziegeln entfällt die Auslegungsbeschränkung.

4.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie müssen in Proportion und Gliederung auf die Proportion und Gliederung der Fassade bezogen sein und sich ihr optisch unterordnen. Dachgauben in der Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % je Traufhälfte ausgebildet werden. Die Errichtung von Gauben ist nur in der ersten Dachgeschossene symmetrisch angeordnet zulässig. Die Errichtung von Trapezgauben und Fledermausgauben ist nicht zulässig. Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m, bei Doppelhaushälften mind. 1,25 m betragen. Der Abstand des Dachaustrittes (Tiefe der Dachgaube) bis zum Firststrg in Dachneigung allgemein – darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe bei Flachdachgebäuden darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung von Solaranlagen ausnahmsweise um max. 0,80m überschritten werden, sofern diese um mind. 3,00m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt wird.

4.3. Staffelfgeschosse (§ 2 Abs 5 BauO NRW) Im Teilbereich WA 1 sind Staffelfgeschosse ausgeschlossen. In den Teilbereichen GE(n),WA 2 , WA3, MI1 und MI2 sind Staffelfgeschosse bei Verwendung eines Flachdaches in Ausnahmefällen ausgebildet werden.

4.4 Werbeanlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauOR NRW Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Dies gilt auch für gemischte Werbeanlagen mehrerer Unternehmen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zum zweiten Obergeschoss zulässig.

Werbeanlagen und Schrifthöhen sind als Flachwerbung nur parallel zur Fassade angebracht mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig. Die Größenangaben beziehen sich jeweils auf eine Werbefläche pro Gebäudeseite an der jeweiligen Stätte der Leistung. Werbeanlagen dürfen die zulässigen Gebäudehöhen nicht übertagen. Ausleger (rechtwinklig zur Fassade angebracht) dürfen eine Breite von max. 1,50 m und eine Höhe von max. 3,00 m nicht überschreiten.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 und § 3 BauO NRW und Begrünung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW
5.1 Herrichtung der Flächen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Neubauten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und Flächige Abdeckung von Gartenerflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

5.2 Einfriedungen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen- und Grundstücksabmündungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als transparente Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder als standortgerechte und heimische Heckenbepflanzungen, bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau zulässig. Geeignete heimische Heckenpflanzen sind:

- Hundrose (Rosa canina)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Buchsbaum (Buxus sempervirens)
Die Artenliste ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer, standortgerechter Hecken ist zulässig.
Abfallbehälter sind durch Einfriedungen gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen.

5.3 Geländemodellierung

Das natürlich vorhandene Gelände darf grundsätzlich nicht verändert werden. Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW ist die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten, gärtnerisch anzulegen und zu pflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen Ausnahme zu Satz 1 ihrer Festsetzung nur im Bereich von Terrassen, Zwuegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft baulianz, geneigte Böschungslflächen anzulegen und mit maximal 0,70m hohen Mauer aus Naturstein oder Beton-L-Steinen anzufaugen. Betoneneinfassungen sind zu begrünen. Kombination von geplanten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauerwerk ist zulässig. Die Anlage der Außenanlagen mit Bepflanzung sowie den geplanten Gebäudehöhen ist im Lageplan zur Baugenehmigung detailliert darzustellen und nachzuweisen. Alle Geländeveränderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NN-Höhen anzugeben. Innerhalb der Kronentraufen von Bäumen zzgl. 1,50 m dürfen keine Höhenveränderungen entsprechend der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford von 08.07.2001 und der DIN 18309 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Form von Aufschüttungen bzw. Abgrabungen stattfinden.

5.4 Stellplatzanlagen

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum innerhalb der vorgesehenen Stellplatzanlage zu pflanzen. Grundlage für die Planung standortgerechter Laubäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbaumei der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3x 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 12 cm 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 Bodenschirm außerhalb der eigentlichen Pflanzgrube zur Erreichung der Pflanzgrubengröße erforderlich sein. Die vorab beschriebenen Pflanzgrubenerstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLL

Forschungsinstitut Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen. Die Hochstammäume sind fachgerecht zu pflanzen und baumartengt entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. 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 z. B. Herstellung des Lichttraumprofils, 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. Ein starker, regelmäßiger, insb. höhenbegrenzender Kronenschritt (Kappungen, Schneiden, Formschnitz etc.) ist nicht zulässig.

5.5 Bepflanzung und Neuaufpflanzungen

Laut Baumschutzsatzung sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,10 m, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden (geschützte Bäume) geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 1,10 m beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 0,70 m aufweist. Die nicht geschützten Bäume sind durch Baumschutzsatzung ebenfalls zu entnehmen. Ebenso sind dort die Befreiungen, Ausnahmen und Bestimmungen zu Ersatzpflanzungen geregelt.



WA1	II	WA2	II	WA3	II	MI 1	II	MI 2	II
o	GRZ 0.4	o	GRZ 0.4	o	GRZ 0.4	o	GRZ 0.6	o	GRZ 0.6
2 Wo	SD 20- 35°	FD 0- 7° SD 20- 35°	GH 10.00 (GH + 1.5m ausnahmsweise bei SD)	2 Wo	FD 0- 7° SD 20- 35°				
		TH 6.00 FH 8.50			TH 6.00 FH 8.50				
					(FH + 0.5m ausnahmsweise bei Staffelfgeschoss)				

GE(n) II

o GRZ 0.8

WA3 II

o GRZ 0.4

2 Wo SD 20- 35°

TH 6.00
FH 8.50

(FH + 0.5m ausnahmsweise bei Staffelfgeschoss)

MI 1 II

o GRZ 0.6

2 Wo SD 20- 35°

TH 6.00
FH 8.50

(FH + 0.5m ausnahmsweise bei Staffelfgeschoss)

MI 2 II

o GRZ 0.6

2 Wo SD 20- 35°

TH 6.00
FH 8.50

(FH + 0.5m ausnahmsweise bei Staffelfgeschoss)

GFZ 1.2

GH 8.00

GH + 2.0m ausnahmsweise bei Staffelfgeschoss

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

GE(n) Gewerbegebiet (nutzungsbeschränkt)

2 Wo 2 Wohneinheiten (max.)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0.8 Grundflächenzahl (GRZ) (Höchstgrenze)

GFZ 1.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (Höchstgrenze)

Linien und Flächen

Plangebietsgrenze

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen