

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO zum Bebauungsplan Nr. 8.51 „Heidestraße“, Änderung 2.21

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Mischgebiete (MI-2) gem. § 9 BauNVO
- Zulässig gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO sind folgende Nutzungen:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche Zwecke,
- Vergnügungststätten (Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 331 Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten (M1 und M2)
In Mischgebiet M1 und M2 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800m² Gesamtverkaufsfläche und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Nr. 1.3.2) zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Nr. 1.3.1) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m².

Die Definition der Sortimente erfolgt auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgerkonzeptes für die Stadt Herford (2016, S. 109) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3.1 und 1.3.2

1.3 Herforder Sortimentstafel

1.3.1 Liste der zentrenrelevanten Sortimenten 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	Äußerliche Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
aus 47.63.0	Bücher
aus 47.73.2	Antiquariate
aus 47.71.0	Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Mediewaren)
aus 47.71.0	Pelz- und Kürschnerwaren
aus 47.71.0	Cordel, Rosensträger, Handschuhe, Kravatten Schals, Tücher
aus 47.72.1	Schuhe (ohne Sportschuhe)
aus 47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
aus 47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zinnkeramik)
aus 47.59.9	Häusler, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
aus 47.65.0	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelätze für den Modellbau, ohne Videospielkonsolen)
aus 47.64.2	Sportartikel und -geräte (ohne Sportprüfgeräte)
aus 47.64.2	Sportbekleidung und -schuhe
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel, 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	Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
aus 47.78.3	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
aus 47.51.0	Heim- und Haushaltsartikel (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidebedarf, Handarbeitelwaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
aus 47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
aus 47.62.0	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

1.3.2 Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus WZ-Nr. 2008:

WZ-Nr. 2008	Sortimentsgruppe
aus 47.2	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Backen-/ Konditorlei/ Metzgereiwaren, Reformwaren)
aus 47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
aus 47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
aus 47.78.9	Äußerliche Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.76.1	Schnittblumen, Blumenbündel, Trockenblumen, Floristik
aus 47.76.2	Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Mischgebieten wird gem. § 16 Abs. 3 BauNVO die maximale Gebäudehöhe (in Metern) festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeoberfläche über Normalnull (NNH). Sind bei geneigter Geländeoberfläche mehrere NNH Werte angegeben, ist der Wert zu mitteln. Weitere Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zwischen diesen Höhen am geometrischen Schwerpunkt des geplanten Hauptgebäudes.

Den oberen Bezugspunkt bildet dabei der höchste Punkt des Daches. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technisch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Die technische Anforderlichkeit dieser Bauteile ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für die Aufstellung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie um maximal 0,50 m ist generell zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind alleseitig um mind. 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB am und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

Für das M2-Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An der Ostgrenze zum Flurstück 541, Flur 14, Gemarkung Herford darf gem. § 22 Abs. 4 BauNVO direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Diese Festsetzung betrifft einen Teil des Bestandsgebäudes des Flurstückes 79, Flur 14, Gemarkung Herford. Für das M1- Gebiet gilt die offene Bauweise.

4. Verkehrsfächern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freizuhalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfäche unzulässig. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leistungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leistungsrechte gelten zugunsten der Anlieger und Leistungsträger.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

6.1 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Stellplätze sind in der als Vorgartenfläche gekennzeichneten Fläche zulässig, sofern nicht mehr als 50 Prozent der Vorgartenfläche für Stellplätze und Garagen befestigt werden.

7. Verkehrsmittel für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit einem Anteil von 50% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenergie zu versehen. Die Dachflächen sind mit einem Anteil von 50% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenergie zu versehen. Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung und für Brandschutzeinrichtungen zugelassen.

8. Schallschutzanforderungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Das direkt an die Engerstraße angrenzende Mischgebiet (M1) gilt entsprechend der DIN 18005 und der 16. BImSchV als lärmverleibet. Die Mischgebiete M1 und M2 der Flurstücke 79 und 80, Flur 14, Gemarkung Herford gelten gemäß der TA Lärm als lärmverleibet.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 60-65 dB(A) ergibt sich in dem Mischgebiet entlang der Engerstraße laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich III. Es ist in Aufenthaltsräumen zur Engerstraße in Wohnungen ein Schalldämmmaß von 30dB(A) und in Büroräumen von 30dB(A) einzuhalten. Für Fenster zur Engerstraße sind die Fensterschallschutzklasse 4 einzuhalten.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 55-60 dB(A) ergibt sich für die abgewandten Aufenthaltsräume zur Engerstraße und zum angrenzenden Gewerbebetrieb des Flurstückes 541, Flur 14, Gemarkung Herford laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich II. Es ist in Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) einzuhalten. Für Fenster sind die Fensterschallschutzklasse 3 einzuhalten.

Ein entsprechender schallschutztechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innesschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

8.2 Bei Nutzungsänderung oder Neubau auf den Flurstücken 79 und 80, Flur 14, Gemarkung Herford sind ausschließlich Räume ohne Schallschutzanspruch für die Nachtzeit in östlicher Richtung zum Flurstück 541, Flur 14, Gemarkung Herford zulässig.

8.3 Im Mischgebiet der Flurstücke 18 und 456, Flur 14, Gemarkung Herford sind bei der Errichtung von Wohngebäuden schallschutzbedürftige Aufenthalts- und Wohnräume von der Schallquelle abgewandt anzuordnen oder Fenster der Fensterschallschutzklasse 3 einzubauen. Eine genaue Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

9. Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.1 Die Pflanzflächen sind mit Bäumen und Einzelsträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann das Anlegen von Zugewängen innerhalb dieser Fläche mit versickerungsfähigem Pflaster zugelassen werden. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Auswahl möglicher Einzelsträucher:

Elbe	Taxus baccata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa

Auswahl möglicher Bäume:

Gemeine Esche	Acer platanoides
Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sand-Birke	Betula pendula

9.2 Errichtung von Dachbegrünungen auf Flachdächern der Hauptgebäude und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Flachdächer mit einer Dachneigung von bis 7° sind ab einer Größe von 15 m² mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv vollflächig zu begrünen. Nicht überdachte Flächen von Tiefgaragen, die nicht für andere Nutzungen vorgesehen sind, sind in extensiver Form zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen, für Dächer aus transparentem Material und für die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen. Oberlichten und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die im Privatgrund liegenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Hansestadt Herford eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (vgl. Liste textl. Festsetzung Nr. 8). Die Anzahl der Ersatzpflanzungen ist auf Grundlage der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt in der jeweils gültigen Fassung gemäß § 7 Abs. 2 in Abhängigkeit des Stammumfanges des entfallenen Baumes durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauVO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

11. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als durchgängige Heckenpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzen anzulegen. Sie sind bei Neuanlage in einer Höhe von mind. 1,00 m bezogen auf die ausbaute öffentliche Verkehrsfläche dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als transparente Zäune in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf die Höhe der Einfriedung ist eine mögliche Auffüllung und Abfangung anzurechnen. Beispielsweise, aus der die anzupflanzenden heimischen Strauchgehölze auszuwählen sind:

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Pflaumbusch	Eriomyrus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

12. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 17 m § 8 Abs. 1 BauVO NRW soweit diese nicht für Stellplätze, Wege und Zufahrten genutzt werden, naturnah mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen. Die Anlage und flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der neuen Bauwerke naturnah mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Freilegung und Entleerung der Pflanzflächen können nur vor Verkauf- und Auslieferungstermin zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls als natürliche Gartenfläche anzulegen.

13. Begrünung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen (gem. § 8 Abs. 1 Nr. 7 BauVO NRW)

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbau innerhalb oder im Zusammenhang der vorgesehenen Stellplatzanlagen zu pflanzen, entsprechend seinem natürlichen Habitus zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Liste möglicher Hochstamm-Bäume:

Silber-Linde 'Brabant'	Tilia tomentosa
Zirpflbaum	Quercus robur
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Lederhüttenbaum 'Skyline'	Gleditsia triacanthos
Nordamerikanische Roteseiche 'Summit'	Fraxinus pennsylvanica
Perfischbaum 'Regent'	Sophora japonica
Spitz-Ahorn in Spalten	Acer platanoides i.S.
Stadt-Linde 'Greenspire'	Tilia cordata

14. Geländemodellierungen

Gemäß § 8 Abs. 5 BauVO NRW ist die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten und zu bepflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgründungen sind als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Gebäuden, Zugewängen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft befestigte, geneigte Böschungsfächen anzulegen oder mit maximal 0,70 m hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-/Steinen abzufallen. Betonbefestigungen sind zu begrünen. Kombinationen von beplanten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5 (Höhe zu Breite)) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig.

15. Fassadengestaltung

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

Für alle Außenwände sind Weißeliverkleidungen, hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie bosierte Klinker generell unzulässig.

16. Werbeanlagen

16.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig.

16.2 Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei ausgeführt sein. Lauf-, Wechsel und Blinklichtschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen sind unzulässig.

16.3 An der Fassade angebrachte Flachwerbung darf nicht höher als max. 1,50 m und nicht länger als 6,00 m sein. Die Größenangaben für die Flachwerbung beziehen sich jeweils auf eine Werbeanlage pro Gebäudeecke. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudeoberkante nicht überragen.

16.4 Freistehende Werbeanlagen sind nur als Ausnahme bzw. nur bei Vorlage und Nachweis eines entsprechenden Gestaltungskonzeptes zulässig. Je Baugrundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 5,0 m innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Werbetafel der freistehenden Werbeanlage darf die Ansichtshöhe von 4,00 m nicht überschreiten.

Nachrichtliche Hinweise

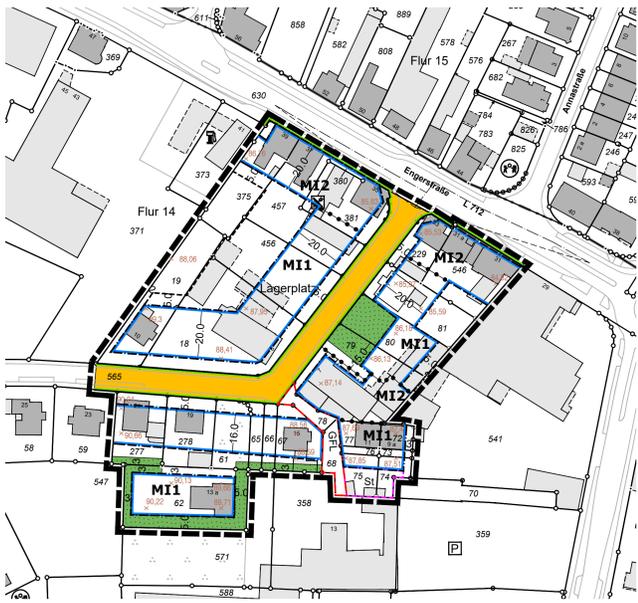
a. Verkehrslärm von der Engerstraße
Das Plangebiet wird nördlich von der Engerstraße begrenzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die geltenden Richtwerte/Orientierungswerte nicht erreicht werden können. Da es sich bei der Wohn- und Geschäftsbauweise um Bestand handelt, besteht hinsichtlich der Auswirkungen durch Verkehrslärmmissionen für betroffene Bürger kein rechtlicher Abwehranspruch.

b. Erhöhte Schallschutzanforderungen
Zu der Grenzwand zum Flurstück 541 Flur 14, Gemarkung Herford im Osten besteht aufgrund der dort genehmigten Betriebe eine erhöhte Schallschutzanforderung. Der bauliche Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

c. Baumpflanzungen
Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Strassenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbaum der Deutschen Gartenmalerkonferenz. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum mind. 3 x verpflanz, aus extra weitem Stand mit Drahtbegrünung durch durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mind. 16 cm der in der v.g. Liste als geeignet einstuft Bäume festgesetzt.

Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 8 qm bei einer Mindestbreite von 2,00 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m 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 Bodenraum außerhalb der eigentlichen Pflanzgrube zur Erreichung der Pflanzübergreifung erforderlich sein. Die vor beschriebene Pflanzgrubenherstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLF Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. umzusetzen.

Die Hochstamm-Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und einer baumarbedingten Kronenerziehung entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Ein regelmäßiger stärker, insbesondere höherer Kronenschritt (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 Lichttraumprofils, der Leittrieb nicht ententimmetriert werden darf um ein natürliches Erscheinungsbild des Baumes zu gewährleisten und die weitere Entwicklung im Hinblick auf eine hohe Lebenserwartung zu stärken. Die auf den Stellplätzen gepflanzten Bäume sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.



MI 1	II	MI 2	III
o	0.6	a	0.6
GH 10.0		GH 12.0	

- d. Baudenkmler
Für alle Maßnahmen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern besteht gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz die Erlaubnispflicht für Veränderungen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen. Dies gilt auch für bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen. Erlaubnisansträge sind an die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Herford zu richten.
- e. Bodenkennlinie
Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinie (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Hansestadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Kont für Bodenkennliniepflichtig anzuzeigen und die Entdeckungstätigkeit mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu protokollieren (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Der Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodenkennliniepflichtig mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

f. Architekturrechtliche Prüfung
Bei Gebäudesanierungen, Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf evtl. vorhandene Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten (gebäudebrütende Vogelarten und Fledermaus) zu untersuchen. Im Rahmen der Erschließungs- und Baubarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Sollten bei der Prüfung etwaige Brutstätten gefunden werden, sind diese in gleicher Anzahl durch Nistkästen an den Gebäudefassaden auszugleichen. Der Arbeitsumfang und der Bericht zur ökologischen Baubegleitung sind mit der Hansestadt Herford abzustimmen.

g. Bodenverfärbungen/Abfallstoffe/Altlastlagerungen
Werden bei Bodenschaubarbeiten auffällige Bodenverfärbungen und Verunreinigungen des Erdbereichs festgestellt oder Abfallstoffe oder Altlastlagerungen vorgefunden, sind die Baubarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren.

h. Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford
Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 08.07.2001, die am 14.07.2001 öffentlich bekannt gemacht wurde. Weiter gilt die DIN 18520 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Zusätzlich zur vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen wegen des breiteren Wurzelballens mindestens 5,00 m einzuhalten. Die Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bauphasen zu schützen. Sämtliche Baubarbeiten, Lagerungen und sonstige Einwirkungen sind unzulässig.

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

k. Rechtskraft
Mit dem Satzungsbeschluss tritt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8.51 „Heidestraße“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 8.51 „Heidestraße“ Änderung 2.21 außer Kraft.



M 1: 5000

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI	Mischgebiet	a	abweichende Bauweise
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	o	offene Bauweise
0,6	Grundflächenzahl (max.)		

Gestaltung baulicher Anlagen

GH 10,0 max. Gesamthöhe (m)

Linien und Flächen

	Plangebietsgrenze		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Strassenbegrenzungslinie		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
	Baugrenze		mit Geh-, Fahr- u. Leistungsrecht zu befestigende Fläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		

Nicht überbaubare Flächen

	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)		private Grünfläche
--	-------------------------------------	--	--------------------

Sichtdreieck

B. Erläuterungen der Planunterlage

	Flurgrenze		> 98,13 Höhe über NNH
	Flurstücksgrenze		
	vorhandene Gebäude		

Rechtsquellen:
BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),