

Text zum Bebauungsplan Nr. 12.32 "Luttenberg"

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 2 - 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung nicht zulässig. Tiefgaragen sind dagegen auch unter den Flächen mit Bindung für Bepflanzung zulässig, selbst wenn die im Plan nicht besonders festgesetzt sind.
- 1.4 Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gemäß Text Ziff. 3.4 zu gestalten und zu unterhalten.
- 2.0 Gestaltung
- 2.1 In der Richtfunktrasse Bielefeld 1 - Minden 2 (neu) sind die Höhe der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden bezüglich ihres Materials im Einzelfall mit der OPD Münster im Verlaufe des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 3.0 Grünflächen und nicht überbaubare Flächen
- 3.1 Die Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.2 Die Einteilung der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.3 In den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, die dem Nutzungszweck dieser Flächen selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen.
- 3.4 Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes oder spätestens ein Jahr nach Freimachung der Grundstücke von abzubrechenden Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Das gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgarage) hergestellt werden.
Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- 3.5 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die Anlage und Gestaltung der Befestigung hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu erfolgen.

Grundstückszufahrten und -eingänge sowie Einfriedigungen sind so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.

- 3.6 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher haben besonders Bedeutung für die städtebauliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind dauerhaft - bei Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen - zu schützen. Für die zu erhaltenden Bäume, die infolge Alters oder anderer Einflüsse abgängig sind, sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im übrigen gilt im gesamten Bebauungsplanbereich die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes", in Kraft getreten am 18.01.1979.
- 3.7 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge sind durch Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern einzugrünen. Auf je vier Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen.
- 3.8 Grundstückseinfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu 0,70 m Höhe zulässig.
- 3.9 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anlagen und Anpflanzungen, die das Sichtfeld zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 4.0 Verkehrsflächen
- 4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 5.0 Sonstige Vorschriften
- 5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Rechtsgrundlagen zur Änderung Nr. 1.20

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I 2023 | Nr. 6)

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 6)

BauO NRW Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

PlanzV 90 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO zum Bebauungsplan Nr. 12.32 „Luttenberg“ - Änderung Nr. 1.20

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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sind Schulgebäude, Sporthalle und die erforderlichen Freiflächen und Nebenanlagen zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl § 17 und 19 BauNVO

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf/ Schule ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse im östlichen Bereich Gemeinbedarf/ Schule beträgt zwei Vollgeschosse, im westlichen Bereich sind es drei Vollgeschosse.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 18 BauNVO

2.3.1 Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan durch Höhepunkte 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.

2.3.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen 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, Rohrleitungen und haustechnischen Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 2,00 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt wird. Diese Festsetzung gilt in Ausnahmefällen auch für Aufzüge.

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

3.1 Bauweise § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Überschreitungen der Baugrenze sind nur bis zu 1,0 m abweichend von der Landesbauordnung NRW 2018 § 6 - durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Einrichtungen des Brandschutzes) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

3.3 Garagen, Carports und Stellplätze § 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehen, entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

4.1 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 extensiv bepflanzt werden (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Diese Festsetzung greift nicht, wenn das Dach eine Nutzung hat.

4.2 Eingrünung mit Hecken und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Baugrenze an der Kesselstraße sind zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche, sofern der Abstand zwischen Gebäude und Verkehrsfläche weniger als 5m beträgt, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Abstand von 10 m drei Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus Columnaris*) sowie eine gemischte Pflanzung bestehend aus folgender Liste zu pflanzen:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Eibe (*Taxus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

5. 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

5.1 Geländemodellierung

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

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.

6. Verkehrsfläche, Sichtdreiecke

Die Einteilung der Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahflächen, Verkehrsgrün, 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 0,70 m und 2,50 m Höhe über die Verkehrsfläche unzulässig. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

Hinweise zur Beachtung

a. Bau- und Bodendenkmäler

Für Maßnahmen in der engeren Umgebung von Bau- und Bodendenkmälern besteht die Erlaubnispflicht für Veränderungen, die das Erscheinungsbild - oder das Denkmal selbst - beeinträchtigen. Dies gilt auch für bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen. Erlaubnisanträge sind an die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Herford zu richten. (§ 9,15 DSchG NRW)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen/ Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-591-8961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

b. Bodenverfärbungen

Werden bei Bodenaushubarbeiten auffällige Bodenverfärbungen und Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren.

c. Bombenbetroffene Zonen

Das Plangebiet ist als nicht bombenbetroffene Zone eingestuft.

d. 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 schützende Bereiche sind entsprechend der DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen.

e. Rechtskraft

Mit dem Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 1.20 werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.32 „Luttenberg“ unwirksam und durch die der Änderung Nr. 1.20 ersetzt.

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR	Reine Wohngebiete	0,4	Grundflächenzahl
WA	Allgemeine Wohngebiete	0,7	Geschoßflächenzahl
III	Zahl d. Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Linien und Flächen

	Plangebietsgrenze		Flächen für den Gemeinbedarf
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
	Baugrenze		Schule
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung v. Baugebieten, oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets		

Gestaltung baulicher Anlagen

SD	Satteldach
T	Traufständig
G	Giebelständig
TH = 97,0	Traufhöhe (zwingend) über N.N.

Nicht überbaubare Flächen

	Straßenverkehrsflächen		Zu erhaltende Bäume, Baumgruppen, Buschgruppen
	Grünflächen		Pflanzgebot für Einzelbäume
	Parkanlagen		Sichtdreieck
	Flächen mit Bindung für Bepflanzung		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. Gewässern		

B. Erläuterungen der Planunterlage

	Flurgrenze		Höhenlinie
	Flurstücksgrenze		Höhe über NN
	Vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl und Hs.Nr.		Bäume (Bestand)
	Böschungen		

C. Nachrichtl. Angaben (BBauG §9.4 u.6)

D. Kenntlichmachung (StBauFG)

	Einzelanlagen (unbeweglichen Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauG)
	Richtfunktrasse DBP 200 m Breite

E. Hinweise

Änderung Nr. 1.20

Linien und Flächen

 Fläche für Nebenanlagen

St Stellplätze für PKW

Gestaltung baulicher Anlagen

FD Flachdach 0°-7° Dachneigung

GH max. 9,0 m maximale Gebäudehöhe