

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO zum Bebauungsplan Nr. 4.66 „Lessingstraße“

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbetriebe
5. Tankstellen

1.2 Urbanes Gebiet (MU1 und MU2) gem. 6a BauNVO

In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sind die gem. §61 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 – 21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gem. § 17 und 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) auf 0,8 begrenzt. Tiefgaragen dürfen die Grundflächenzahl überschreiten, wenn sie sich bis auf die Einfahrt unterhalb der Geländeoberfläche befinden.

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

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

2.2.1 Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

2.2.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

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

3.1 Bauweise § 22 BauNVO

Im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) und Allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand gem. § 22 Abs. 3 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze sind bis zu 1,25 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, Terrassen) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nicht für den Bereich 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

3.3 Anschneiden von Gebäudegrenzen gem. § 31 BauGB

Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 31 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit dem Vorhaben keine sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

3.4 Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze, Fahrradstellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports, Tiefgaragen 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. Ausnahmsweise können in den Vorgartenflächen nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder angeordnet werden, sofern hierfür inklusive der Hauszuwegungen und Zufahrten nicht mehr als 50 % der Vorgartenflächen befestigt werden und dies für die Nutzung bauordnungsrechtlich erforderlich ist.

3.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO

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

In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.

4. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Urbanes Gebiet (MU1)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m² Dachfläche sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mind. 70% der Dachfläche zu installieren.

Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m² Dachfläche sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mind. 40% der Dachfläche zu installieren.

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

5.1 Errichtung von Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 7° sind ab einer Größe von 15 m² mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv vollflächig 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 (ausgenommen Photovoltaikanlagen) zugelassen. Die nicht überbauten Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zufahrten, Abfahrten, Gehwege) benötigt werden, mit Bodensubstrat in mind. 0,5m Stärke zu überdecken und zu begrünen (intensive Dachbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2 Anpflanzung auf den Grundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

7. Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Neubauten 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. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

8. Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NRW

8.1 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind nur weiße oder helle, abgetönte Putzfassaden, ähnlich den RAL-Farben 1013 Perlweiß, 1015 Hellelfenbein, 7035 Lichtgrau, 7044 Seidengrau, 7047 Telegrau 4, zulässig. Als Ausnahme werden für max. 20% der Fassadenfläche einer jeden Seite des Hauses (ohne Garage und Nebenanlage) die Verwendung von Materialien wie Naturstein und Holz zugelassen. Untergeordnete Bauteile und Nebengebäude sind in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen. Für alle Außenwände sind Wellblechverkleidungen, hochglänzende Metall- und Kunststoffteile generell unzulässig.

8.2 Dachform

Krüppelwalmdächer und Walmdächer sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze als Flachdach auszuführen.

8.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine in braun, rotbraun oder anthrazit ähnlich den RAL-Farben 3004 Purpurrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7024 Graphitgrau, 9011 Graphitschwarz zulässig. Dies gilt nicht für begrünte flach geneigte Dächer, Dächer von Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig außer Anlagen für die Energiegewinnung.

8.4 Werbeanlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Werbeanlagen und Schrifthöhen sind als Flachwerbung nur parallel zur Fassade angebracht mit einer maximalen Höhe von 40 cm zulässig. Die Werbeanlage hat von der Hauskante einen Abstand von 1,25 m einzuhalten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig. Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1,00 m² zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

Hinweise zur Beachtung

a. Bombenbetroffene Zonen

Das Plangebiet ist als bombenbetroffene Zone eingestuft. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten **sofort** einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen. Dies muss bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

b. 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. Erlaubnisansträge sind an die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Herford zu richten (§§ 9 und 15 DSchG).

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. 0251 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).

c. 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.

d. Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford

Im gesamten Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 28.09.2023 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.

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394)

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 I 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 I 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