Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO zum Bebauungsplan Nr. 7.68 „Stedefreunder Straße/Im Obernholz“

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen zulässig.
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank -und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 -21 BauNVO
2.1. Grundflächenzahl gemäß § 17 und 19 BauNVO
Die zulässige Grundflächenzahl wird in den WA4 bis WA7-Gebieten und im WA1-Gebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf 0,3 begrenzt. In den Baugebieten WA2, WA8 und WA3 gilt die GRZ 0,4.
Tiefgaragen dürfen die Grundflächenzahl überschreiten, wenn sie sich bis auf die Einfahrt unterhalb der Geländeoberfläche befinden. Die Tiefgaragen sind zu begrünen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 18 BauNVO
Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe
Die Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe ist als Normalhöhennull Angabe (NHN) in den einzelnen Baufeldern im Höhenplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt. Sind bei geneigter Geländefläche mehrere NHN Werte angegeben, ist der Wert zu mitteln. Weitere Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zwischen diesen Höhen am geometrischen Schwerpunkt des geplanten Hauptgebäudes.

2.2.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe
Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion (bei Satteldächern die Dacheindeckung, bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für die Aufstellung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie um maximal 0,80 m ist generell zulässig. Die Aufbauten und Anlagen sind allseitig um mind. 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2.3 Oberer Bezugspunkt Traufhöhe
Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Satteldachhäusern wird durch den Schnitt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

2.3. Mindestgrundstückgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen Baugrundstücke im WA5 bis WA7-Gebiet Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt: für Einzelhausgrundstücke mindestens 600 m², für hälftige Doppelhausgrundstücke mindestens 350 m². Ausnahmsweise kann die Mindestgrundstücksgröße um bis zu 5 % unterschritten werden.

2.4. Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In folgenden Allgemeinen Wohngebieten sind die Wohneinheiten je Haus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt:
- in den WA1-, WA5-, WA6-, WA7-Gebieten sind pro Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig
- in den WA3- und WA8-Gebieten ist nur eine Wohneinheit pro Einheit in der Gebäudegruppe (Reihenhaus) zulässig
- in den WA2-Gebieten sind maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaus zulässig

Diese Festsetzung gilt auch für die mit (b) gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete WA1 bis WA8.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO
3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
Es wird eine abweichende Bauweise in den WA5 bis WA7 Gebieten festgesetzt. Die straßenseitige Länge der Einzelhäuser wird auf 14 m, die Länge der Doppelhäuser auf 17 m begrenzt. Aufgrund der Gebäudelänge von über 50 m gilt im WA3 -Gebiet ebenfalls eine abweichende Bauweise. Dies gilt auch für die mit (b) gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete WA3 und WA5 bis WA7.

3.2 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 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. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen.

3.3 Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze sind bis zu 1,25 m durch untegeordnete 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.

3.4 Anschneiden von Gebäudegrenzen gemäß § 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.

3.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelten zugunsten der Anlieger und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

3.6 Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze, Fahrradstellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
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. Ausnahmsweise können in den Vorgartenflächen nicht überdachte Stellplätze für PKWs 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. In den gesondert gekennzeichneten Bereichen im WA2(b) Baufeld nördlich und südlich des Donopweges sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.
Nördlich und südlich im WA6-Bereich entlang der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind Überschreitungen der Baugrenze durch Garagen und Carports zulässig.

3.7 Nebenanlagen gemäß § 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 max. 45 m². Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind bis maximal 2 m³ zulässig.
In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.
Nördlich und südlich im WA6-Bereich entlang der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Nebenräume bis zur dargestellten Strichlinie zulässig.

3.8 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Bei jedem Neubau sind die Dachflächen der Hauptgebäude sowohl der schrägen Dächer wie auch der begrünten Flachdächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen mit einem Anteil von mind. 40 % der Dachfläche des Hauptgebäudes.

4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
4.1 Festgesetzte Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Hansestadt Herford eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Anzahl der Ersatzpflanzungen ist auf Grundlage der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt in der jeweils gültigen Fassung gemäß § 7 Abs. 2 in Abhängigkeit des Stammumfanges des entfernten Baumes durchzuführen.

4.2 Eingrünungen mit Hecken und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB
Auf den festgesetzten mind. 3,00 m breiten Pflanzstreifen sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken eine zweireihige durchgängige freiwachsende Strauchpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sind versetzt in einem Abstand 1,50 m x 1,50 m anzuordnen.
Liste, aus der die anzupflanzenden Sträucher auszuwählen sind: (Ausnahmen sind möglich, wenn diese mit der Grünflächenabteilung gestimmt werden).
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

4.3 Errichtung von Dachbegrünungen von Flachdächern der Hauptgebäude und von Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Flachdächer mit einer Dachneigung von bis 5° 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 zugelassen. Die Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zufahrten, Abfahrten, Gehwege) benötigt werden, mit Bodensubstrat in mind. 0,80 m Stärke zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.4 Anpflanzungen auf den Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche sind vorzugsweise im Vorgarten ein Baum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12 cm gemäß der Empfehlungsliste zu Hochstammbäumen der GALK-Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bauabnahme nachzukommen. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen hat 2,00 m nicht zu unterschreiten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.
Liste, aus der die anzupflanzenden Bäume auszuwählen sind: (Ausnahmen sind möglich, wenn diese mit der Grünflächenabteilung abgestimmt werden).
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn ' Elsrijk'
Ostrya carpinifolia - Hopfen-Buche
Alnus x spaethii - Purpur-Erle
Fraxinus ornus - Blumen-Esche in Sorten
Carpinus betulus - Hainbuche in Sorten
Parrotia persica ' Vanessa' - Eisenholz 'Vanessa'
Liquidambar styraciflua - Amberbaum in Sorten (keine Kugelbäume)
Acer rubrum - Rot-Ahorn in Sorten

4.5 Naturnahes Regenrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Das festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) ist naturnah auszugestalten. Die Böschung ist mit einem Gefälle von konstant 1:2,50 zu versehen. Die Anlage des Beckens soll durch unterschiedliche Bodenvertiefungen mit verschiedenen Wasserführungen gestaltet werden. Die Uferlinien und Böschungen sind geschwungen und flach anzulegen.

4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG)
Das auf den Baugrundstücken östlich der Stedefreunder Straße entlang der Planstraße B des Neubaugebietes (WA 4, WA8, WA5) anfallende Niederschlagswasser ist (soweit nicht als Brauchwasser genutzt) auf den Baugrundstücken über Zisternen mit einem Schlauchdrosselorgan von 226 Liter pro 10 m² versiegelter Fläche zurückzuhalten und mit einem max. Abfluss von (Grundstücksfläche) m² x 0,00102 = Drosselwassermenge l/s an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen.

4.7 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Für den durch neue Straßen und Bauflächen bedingten Eingriff in Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ausgleichende Maßnahmen vorzusehen. Die zugehörige Berechnung erfolgt in dem den Bebauungsplan beigefügtem Umweltbericht.
Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergibt sich ein Defizit von 48.064 Ökopunkten, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Daher wird auf dem Stadtgebiet Herford, Gemarkung Falkendiek, Flur 3, Flurstück 364, 12.016 m² Acker zu Extensivgrünland ökologisch aufgewertet. Dies entspricht einer Aufwertung der Fläche um 4 Punkte pro m². Damit gilt der Eingriff in Natur- und Landschaft als ausgeglichen.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 8 Abs. 1 und § 3 BauO NRW und Begrünung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW
5.1 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als durchgängige Heckenpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzen anzulegen. Sie sind in einer Höhe von max. 1,00 m bezogen auf die ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Einfriedungen sind 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. Beispielliste, 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)
Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Jegliche Einfriedungen sowie Eingrünungen von Kfz-Stellplätzen sind für die Verkehrssicherheit in dem ersten Meter ab Straßeneinmündung bzw. Grundstückszufahrt nur in einer maximalen Höhe von 0,80 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauO NRW
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind soweit diese nicht für Nebenanlagen, 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 überbaubaren Flächen sind soweit diese nicht bebaut werden ebenfalls als naturnahe Gartenfläche anzulegen.

5.3 Geländemodellierungen
Gemäß § 8 Abs. 3 BauO NRW ist die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten 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 Gebäuden, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungsflächen 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 (Höhe zu Breite)) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig.
Die Außenanlagen mit der Bepflanzung sowie den geplanten Geländehöhen ist im Lageplan zur Baugenehmigung detailliert darzustellen und nachzuweisen. Alle Geländeveränderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NHN anzugeben.

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

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Sichtbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die Einteilung und verkehrsrechtliche Ausweisung der Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnflächen, 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 0,80 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

Örtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

7. Bauliche Anlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
7.1 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Reihenhäusern
Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind die Dachform, die Ausführung der Gauben und die Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und der Farbgebung aufeinander abzustimmen.

7.2 Fassadengestaltung
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind nur weiße oder helle, abgetönte Putzfassaden zulässig. Als Ausnahme werden für max. 30 % der Fassadenfläche einer jeden Seite des Hauses (ohne Garage und Nebenanlage) die Verwendung von Materialien wie Naturstein, nicht bossierten Klinker 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.

Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser im WA4 sind ab 14,0 m Länge auf einer Mindestlänge von 5,0 m durch Vor- oder Rücksprünge um mind. 1,5 m zu gliedern.

7.3 Dachform
Es werden Bereiche mit bestimmten Dachformen laut Festsetzungsschablone ausgewiesen. Krüppelwalmdächer und Walmdächer sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
Der Traufüberstand darf bei Satteldächern einschließlich Dachrinne maximal 0,70 m und der Ortgangüberstand max. 0,70 m betragen.
Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind wie die Hauptgebäude im WA4 und WA6 als Flachdach auszuführen. Im übrigen Plangebiet können Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden geringere Dachneigungen und Flachdächer aufweisen.

7.4 Dacheindeckungen
Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine in braun, rotbraun oder anthrazit ähnlich den RAL-Farben 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 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.

7.5 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 ist nur in der ersten Dachgeschossebene symmetrisch angeordnet zulässig und zwar mit einem Mindestabstand von 80 cm zum Traufpunkt und einem Mindestabstand des Dachaustrittes (Tiefe der Dachgaube) von mind. 1,00 m zum Firstgrat - in Dachneigung gemessen - einzuhalten. Die Errichtung von Fledermaus-, Tonnen- oder Rundgauben ist nicht zulässig. Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m, bei Doppelhaushälften mind. 1,25 m betragen.

Zwerchgiebel dürfen nur mittig in einer maximalen Bereite von 4 m und einen Mindestabstand von 1,00 m zur Firstgrad errichtet werden.

7.6 Werbeanlagen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
Werbeanlagen und Schriftöhen 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. Lärmvorbelastung der Wohngebiete durch Verkehrslärm und Schienenverkehr
Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der Stedefreunder Straße (K3) und der Bahnstrecke Hannover - Hamm werden für die Allgemeinen Wohngebiete die Orientierungswerte der 18005 Teil 1 (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) und die Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)) überschritten. Die beim Neubau von Straßen für Mischgebiete geltenden Grenzwerte der 16. BImscHV von 64 dB(A) und 54 dB(A) nachts werden eingehalten. Bei Neubau, wesentlicher Nutzungsänderung oder Umbau vorhandener Gebäude wird empfohlen die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

b. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen
Im Süden des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es ist nicht auszuschließen, dass von diesen Flächen während der Bewirtschaftungsphase Staub- und Geruchsimmissionen ausgehen. Diese sind in dem dörflich geprägten Umfeld hinzunehmen.

c. Artenschutzrechtliche Prüfung
Die Landschaftsbehörde hat besondere Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten in den bereits bebauten und unbebauten Bereichen. Die Auswertungen des (Informationssystem des LANUV 2013A (LINFOS)) ergaben Nachweise von planungsrelevanten Tierarten im Untersuchungsraum. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit eigenständiger Kartierung ist durchgeführt worden. Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes später als 7 Jahre nach dem Inkrafttreten, ist die artenschutzrechtliche Prüfung unter Mitwirkung der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu wiederholen.
Die Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt unabhängig von der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

d. Leitungstrassen
Es wird empfohlen, in allen öffentlichen befahr- und begehbaren Wegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,60 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Zudem ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

e. 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.

f. Bodenverfärbungen/Abfallstoffe
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.

g. Bombenbetroffene Zone
Das Plangebiet ist als nicht bombenbetroffene Zone eingestuft.

h. Niederschlagswasser
Zum Schutz der Gebäude vor extremen Niederschlägen sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude mind. 0,3 m über der Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsfläche liegen. Die konkreten Höhen der Ausbauplanung können beim Tiefbauamt der Hansestadt Herford nachgefragt werden.

i. Mulden-Rigolen-System
Das anfallende Wasser der Bereiche WA7 und WA7b wird über ein Mulden-Rigolen-System entlang des Spielplatzes aufgefangen und gedrosselt an den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben.

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

k. Energiekonzept/Berücksichtigung ökologischer Belange
Im WA4 bis WA8 - Gebiet wird eine Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk in einem Mehrfamilienhaus realisiert. Für die zur Verfügung gestellte Versorgung mit Wärme besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang vom 20.09.2019 und der am 28.10.2020 öffentlich bekannt gemacht wurde.

l. Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford
Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001, die am 14.07.2001 öffentlich bekannt gemacht wurde. Weiter gilt die DIN 18920 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 Bautätigkeiten zu schützen. Sämtliche Bauarbeiten, Lagerungen und sonstige Einwirkungen sind unzulässig.

m. Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung der Straßen, Privatwege und Bauvorhaben nach § 4 BauNVO sollen ausschließlich insektenfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis maximal 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung) zu verwenden. Die Lampen sollen so ausgerichtet bzw. nach oben abgedeckt sein, dass sie nur nach unten oder maximal bis zur Horizontalen abstrahlen, nicht jedoch nach schräg oben oder nach oben. Für die öffentlichen Flächen erfolgt eine verbindliche Regelung dieses Hinweises im Erschließungsvertrag.

n. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden in der Planungsabteilung 2.3, Auf der Freiheit 21, 32052 Herford während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO zum Bebauungsplan Nr. 7.68 „Stedefreunder Straße/Im Obernholz“

Für die Planung:
Herford, den 04.11.2020
LS
gez. Dr. Böhm — Beigeordneter
gez. Wöhler — Abt.L. -Stadtplanung-

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 21.05.2021
Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
i.A.
LS
gez. Boxhammer

Der Bau- u. Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 28.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Herford, den 06.12.2018
LS
gez. Seeger — Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 27.02.2019 bis zum 20.03.2019 stattgefunden.
Herford, den 09.04.2019
LS
gez. Wöhler — Abt.L. -Stadtplanung-

Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
Herford, den 22.09.2020
LS
gez. Wöhler — Abt.L. -Stadtplanung-

Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford am 26.05.2020 als Entwurf beschlossen worden.
Herford, den 08.06.2020
LS
gez. Seeger — Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.06.2020 bis 24.07.2020 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.06.2020 bekanntgemacht worden.
Herford, den 22.09.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
LS
gez. Wöhler — Abt.L. -Stadtplanung-

Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford am 26.11.2020 erneut als Entwurf beschlossen worden.
Herford, den 07.12.2020
gez. Seeger — Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses
LS

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 09.12.2020 bekanntgemacht worden.
Herford, den 16.03.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
LS
gez. Wöhler — Abt.L. -Stadtplanung-

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Hansestadt Herford am 25.06.2021 als Satzung beschlossen worden.
Herford, den
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan liegt ab öffentlich aus.
Herford, den
Bürgermeister

Hansestadt Herford

Bebauungsplan Nr. 7.68

"Stedefreunder Str./ Im Obernholz"

Kartengrundlage: Katasterkarte — Maßstab 1: 1000
Gemarkung: Stedefreund — Flur: 6 u. 7