

Bauleitplanung Stadt Herford

Bebauungsplan Nr. 9.41

„Waltgeristraße / Rostocker Straße“

Textliche Festsetzungen

Stand: 19.05.2017

Stadt Herford

Abteilung 2.3 Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten,
Striewe

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)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO genannten Betriebe und die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur zulässig, wenn keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente geführt werden.

1.3 Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung (GE(n))

In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen und gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(n) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Es sind nur Gewerbebetriebe und Betriebsteile von Gewerbebetrieben und deren Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen auf den benachbarten Flächen nicht durch Geruchs- Staub- sowie Lärmimmissionen beeinträchtigen.

1.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

In den Misch- und GE(n)-Gebieten ist die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben über 100 m² Verkaufsfläche nur zulässig, wenn nahversorgungsrelevante oder nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der nachstehenden Herforder Liste aus dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford aus dem Jahr 2015 geführt werden. Nebensortimente sind bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus WZ-Nr. 2008:

- | | |
|-------------|---|
| aus 47.2 | Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-, Konditorei- / metzgereiwaren, Reformwaren |
| aus 47.75.0 | kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel |

aus 47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
aus 47.76.1	Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
aus 47.76.2	Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

Liste der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente und nicht zentrenrelevanten Sortimente aus WZ-Nr. 2008:

aus 47.52	Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
aus 47.53.0	Fußbodenbeläge, Tapeten
aus 47.52	Rolläden, Rollos, Markisen
aus 47.59.9	Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
aus 47.52	Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
aus 47.52	Herde, Öfen, Kamine
aus 47.52	Sauna
aus 47.76.1	Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
aus 47.76.1 und 47.52	Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
aus 47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
aus 47.76.2	Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
aus 47.65.0	Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
aus 47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Boote und Zubehör
aus 47.64.2	Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.59.1	Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
aus 47.59.1	Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
aus 47.59.1	Matratzen und Lattenroste
aus 47.53.0	Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
aus 47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche
aus 47.51.0	Bettwaren (ohne Bettwäsche)
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
aus 47.78.9	Kinderwagen
aus 47.78.9	erotikartikel

Liste der zentrenrelevanten Sortimente aus WZ-Nr. 2008:

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. Miederwaren)
aus 47.71.0	Pelz- und Kürschnerwaren
aus 47.71.0	Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, 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. Zimmerkeramik)
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 Videospielkonsolen)
aus 47.64.2	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
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	Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
aus 47.78.3	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
aus 47.51.0	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, 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 47.42.0	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
aus 47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
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 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 die eingeschränkten Gewerbegebiete auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur um 50 % überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist (z.B. Tiefgaragen), sind mit 50 % bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen. Einschließlich dieser 50 % gilt die Höchstgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im Teilbereich WA1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelgebäude nur zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Im Teilbereich WA2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelgebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

2.4.1 Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan durch Höhenlinien in Meter

über NN 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.

2.4.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen 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 um maximal 0,80 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,00 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt wird.

2.4.3 Oberer Bezugspunkt Traufhöhe

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

Bei Flachdachhäusern mit Staffelgeschoss gilt die Umwehrung (Oberkante des Geländers oder der Mauer vor dem Staffelgeschoss) zwischen oberstem Vollgeschoss und Staffelgeschoss als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe.

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

3.1 Bauweise

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

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 entsprechend auszurichten.

3.3 Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, Terrassen) 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 überdachte PKW-Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet werden.

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 BauO NRW.

In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vor- garten) sind Nebenanlagen unzulässig. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.4.3 Anschneiden von Gebäudegrenzen

Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten 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.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 21 BauGB gelten den Anliegern und den Unternehmen, die die Ver- und Entsorgung sicherstellen.

Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW

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

4.1 Fassadengestaltung

Festsetzungen folgen

4.2 Dachform, Firstrichtung

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Dachformen ausgewiesen. In dem Gebiet WA1 sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig. Die maximale Traufhöhe (TH) von 6,0 Meter und die maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 Meter dürfen nicht überschritten werden. Walmdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Im Bereich WA2 sind symmetrisch geneigte Satteldächer und Flachdächer zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) von 10,0 Meter darf nicht überschritten werden. Für Satteldächer darf die Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1,50 Meter überschritten werden.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können im ganzen Plangebiet gegenüber den Hauptgebäuden geringere Dachneigungen und Flachdächer aufweisen.

4.3 Dacheindeckung

Festsetzungen folgen

4.4 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauflänge ausgebildet werden. Die Errichtung von Gauben ist nur in der ersten Dachgeschossebene 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 Firstgrat – in Dachneigung gemessen – darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

4.5. Staffelgeschosse

Im Teilbereich WA1 sind Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im Teilbereich WA2 können Staffelgeschosse entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes ausgebildet werden.

4.6 Werbeanlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO 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 1,0 m und einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Die Größenangaben beziehen sich jeweils auf eine Werbeanlage pro Gebäudeseite an der jeweiligen Stätte der Leistung. Werbeanlagen dürfen die zulässigen Gebäudehöhen nicht überragen.

Ausleger (rechtwinklig zur Fassade angebracht) dürfen eine Breite von max. 1,50 m und eine Höhe von max. 3,0 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 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen- und Grundstückseinmündungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als feste Baustoffe bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

5.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

5.2.1 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 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 Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungsflächen anzulegen oder mit maximal 0,70 hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-L-Steinen abzufangen. Betoneinfassungen sind zu begrünen. Kombinationen von bepflanzten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig.

Die Anlage der Außenanlagen mit Bepflanzung sowie den geplanten Geländehöhen ist im Lageplan zur Baugenehmigung detailliert darzustellen und nachzuweisen. Alle Geländeänderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NN-Höhen anzugeben.

5.2.2 Stellplatzanlagen

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,12 m innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind z.B. Ahorn, Birke, Buche, Eiche oder Esche. Die Bäume sind nicht nur fachgerecht zu pflanzen, sondern auch dauerhaft zu unterhalten.

Jeder angepflanzte Bereich muss eine offene Baumscheibe von mindestens 4,00 m² unversiegelter, luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche und mindestens 12,00 m³ durchwurzelbaren Bodenraum erhalten. Die Bestimmungen der RAST 06 sind einzuhalten.

5.3 Baumbestand und Neuanpflanzungen

Festsetzungen folgen

6. Verkehrsflächen, Erschließung

Die Einteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn-, 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 1,00 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

Hinweise zur Beachtung

a. Altlasten / Bodenverfärbungen

Bei dem als Altstandort gekennzeichneten Bereich handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, auf welcher etwaige im Boden befindliche Schadstoffnester nicht ausgeschlossen werden können. Daher muss bei allen Erdarbeiten grundsätzlich auf Auffälligkeiten geachtet und gegebenenfalls unverzüglich das Umweltamt des Kreises Herford eingeschaltet werden. Belastetes Material ist zu separieren und bis zur Entscheidung über den Entsorgungsweg bzw. die Wiederverwendungsmöglichkeit getrennt und gegebenenfalls gesichert zu lagern.

Herford, den 19.05.2017

i.A.

Maike Wöhler

i.A.

Marilena Striewe