

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 3 bis 6 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17 (5) BauNVO zugelassen werden, wenn die Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt, die Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadtbildpflege erfolgen und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind ausgeschlossen.
- 1.4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nur Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- 1.5 Auf dem Grundstück Brüderstraße 15 (Flurstück 368 der Flur 6) sind auf der mit Bindung für Bepflanzung festgesetzten Fläche Nebengebäude mit einer insgesamt überbauten Fläche von max. 70 qm zulässig. Die Anlage und die Gestaltung hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu erfolgen.
- 1.6 Im WA-Gebiet sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze unter Bezug auf den § 15 (1) BauNVO unzulässig.
- 2.0 Gestaltung.
- 2.01 Bauliche Anlagen in den Sichtbereichen von Baudenkmalen und zu erhaltenden Gebäuden sind in Abstimmung mit dem Landeskonservator bzw. dem Beauftragten für die Stadtbildpflege zu gestalten.
- 2.02 Die Einfriedigung der Grundstücke ist in Abstimmung mit dem Beauftragten für die Stadtbildpflege zu gestalten.
- 2.03 Freistehende Brandgiebel sind in Abstimmung mit dem Beauftragten für die Stadtbildpflege zu gestalten.
- 2.04 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.  
Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.  
Werbeanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen mit Bindungen für Bepflanzung unzulässig.  
Die nicht überbaubaren Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind entweder spätestens ein Jahr nach mängelfreier Schlußabnahme oder spätestens ein Jahr nach Freimachung von für den Abbruch bestimmten Gebäuden oder spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Tiefgarage anzulegen.
- 2.05 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für zu erhaltende Bäume, die durch Baumaßnahmen bzw. Alter entfernt werden müssen bzw. vernichtet werden, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 2.06 Die Oberkante Rohdecke der Tiefgarage darf 0,70 m über Verkehrsfläche der Johannisstraße nicht überschreiten. Die Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich hat mindestens 0,60 m zu betragen.
- 2.07 Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Pflichtvorgärten (Ziergärten) zu gestalten und zu unterhalten.



erhaltende Bäume, die durch Baumaßnahmen bzw. Alter entfernt werden müssen bzw. vernichtet werden, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

- 2.06 Die Oberkante Rohdecke der Tiefgarage darf 0,70 m über Verkehrsfläche der Johannisstraße nicht überschreiten. Die Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich hat mindestens 0,60 m zu betragen.
- 2.07 Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Pflichtvorgärten (Ziergärten) zu gestalten und zu unterhalten.  
Die Freilegung und Befestigung der Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die Anlage und Gestaltung der Befestigung hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu erfolgen.
- 2.08 Entlang der Johannisstraße sind Wohnungen im Erdgeschoß nur dann zulässig, wenn Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses 1,30 m über Verkehrsfläche liegt.
- 2.09 Alle Dächer sind mit Ausnahme der eingeschossigen Zwischenbauten als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 48° und 55° auszubilden.  
Die Gestaltung der Dachaufbauten mit Einzelgauben, die Begrenzung der Gaubenbreite, Mindestabstände von Giebeln und andere gestalterische Details sind mit dem Beauftragten für die Stadtbildpflege abzustimmen.
- 2.10 Entlang der Johannisstraße ist eine einheitliche Traufhöhe in Abstimmung mit der Stadtverwaltung einzuhalten.
- 2.11 Wegen der besonderen Lage und Größe der Tiefgarage ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, daß die Bewohner der benachbarten Wohnungen vor schädlichen Umwelteinflüssen geschützt werden. Die Art und das Maß der konkreten Schutzmaßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Minden auszuführen.
- 2.12 Bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschmissionen von öffentlichen Straßen zu treffen. Die erforderlichen besonderen baulichen Maßnahmen sind im Einzelfalle in den Anträgen auf Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung nachzuweisen.
- 3.0 Verkehrsflächen.
- 3.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.0 Grünflächen.
- 4.1 Die im Bebauungsplan als Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Flächen sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 4.2 Die Einteilung der Grünfläche (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 5.0 Sonstige Vorschriften.
- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.39 treten alle bisherigen Festsetzungen und Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 (1) BBauG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- 5.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten für Bauvorhaben die in der "Satzung zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes in der Stadt Herford für den Bereich der Neustadt" (Gestaltungssatzung Neustadt) vom 11. Juli 1973 (in Kraft getreten am 20. Juli 1973) getroffenen Regelungen.