

## T e x t

### zum Bebauungsplan Nr. 4,42 "Steintor"

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.
- ~~1.1neu Im MK-Gebiet sind gemäß § 7 (5) BauNVO nur die Nutzungen  
s. unten! der im § 7 (2) Nrn. 1, 4 und 6 genannten Art zulässig.  
Sonstige Wohnungen entsprechend § 7 (2) Nr. 7 sind nur ab  
dem 1. Obergeschoß zulässig.~~
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 7 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.4 Garagen und Stellplätze sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie von einer für den Kfz-Verkehr bestimmten Fläche unmittelbar zu erreichen sind, oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5 Die eingeschossig überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gem. Text Ziff 3.4 zu gestalten und zu unterhalten.
- 1.6 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen als Fahrstraße nur den Anliegern zur Andienung der zugelassenen Nutzungen.
- 1.7 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nur Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- 1.8 Im Einzelfall können Überschreitungen der höchstzulässigen Geschosshöhen unter der Voraussetzung des § 17 (5) BauNVO zugelassen werden.
- 1.9 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG n.F. hinzuzurechnen.
- 1.10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bauweise geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
- 2.0 Gestaltung
- 2.1 Alle Bauwerke, für die Satteldächer festgesetzt sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° auszuführen.
- 2.2 Die eingeschossig überbaubaren Flächen der Baugrundstücke an der Steinstraße und Steintorstraße, die als Dachterrasse (DT) festgesetzt sind, sind entsprechend auszubilden.
- 2.3 Die Oberkante Rohdecke der Tiefgarage darf 67,00 m über NN nicht überschreiten. Die Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich muß mind. 0,60 m betragen.
- 2.4 Wegen der besonderen Lage der Tiefgarage sind zum Schutze der Bewohner u. Beschäftigten vor schädlichen Umwelteinflüssen die Abgase der Kraftfahrzeuge über die Dachflächen des angrenzenden höchsten Gebäudes abzuleiten.

- 2.4 Wegen der besonderen Lage der Tiefgarage sind zum Schutze der Bewohner u. Beschäftigten vor schädlichen Umwelteinflüssen die Abgase der Kraftfahrzeuge über die Dachflächen des angrenzenden höchsten Gebäudes abzuleiten.  
Die Art und das Maß der konkreten Schutzmaßnahmen sind im Einvernehmen mit dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt auszuführen.
- 2.5 Eine maximale Abweichung von  $\pm 30$  cm von der festgesetzten Traufhöhe ist zulässig.
- den Richtfunktrassen der „Deutschen Bundespost“*
- 2.6 In ~~der Richtfunktrasse Bielefeld O - Herford~~ 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 als Grünflächen (Parkanlage) festgesetzten Flächen sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.2 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.3 Auf den Grünflächen (Parkanlage) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit, sie Zubehör der Grünfläche sind.
- 3.4 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 Schlußabnahme der Bauwerke oder spätestens ein Jahr nach Freimachung der Grundstücke von abzubrechenden Gebäuden anzulegen.
- 3.5 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG) 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 infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.
- 3.6 Die im Bebauungsplan als "zu ersetzende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für "zu ersetzende Bäume", die infolge Alters bzw. sonstiger Umwelteinflüsse entfernt werden müssen, ist Ersatz zu stellen (Pflanzgebot entsprechend § 9 (1) Nr. 25 a BBauG).
- 3.7 Art, Größe und Standort der gem. "Pflanzgebot für Einzelbäume" zu pflanzenden Bäume sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die Anpflanzung hat 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
- 3.8 Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind als Pflichtvorgärten (Ziergarten) zu gestalten und zu unterhalten.

Die Freilegung und Befestigung der Vorgartenflächen

3.7 Art, Größe und Standort der gem. "Pflanzgebot für Einzelbäume" zu pflanzenden Bäume sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die Anpflanzung hat 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

3.8 Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen 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.

3.9 s. unten!

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Verkehrsflächen bis zu 3,00 m Breite sind nicht befahrbare Wege.

4.3 Die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht belasteten privaten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen, die diesen Zweck beeinträchtigen, freizuhalten.

4.4 Auf den Grundstücksflächen, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig. Grundstückseinfriedigungen dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr als 0,70 m über die vorhandene Verkehrsfläche hinausragen.

5.0 Sonstige Vorschriften

5.1 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 Radewig" (Gestaltungssatzung Radewig) vom 1. 5. 1979 (~~in Kraft getreten am~~ ) getroffenen Regelungen.

~~1.1 Im Kerngebiet (MK) sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.~~

~~Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind nur vom 1. Obergeschoß an zulässig.~~

~~Im Kerngebiet (MK) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen i. S. v. § 33a GewO nicht zulässig gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) sowie § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO).~~

3.9



## Textliche Festsetzungen zur B.- Planänderung Nr. 4.09

- 1.1 In allen MK- Gebieten ist die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig.  
In allen MK- Gebieten ist Wohnnutzung gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nur ab dem 1. OG zulässig.  
In allen MK- Gebieten (Kerngebiete) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33 i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

3.9

Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standort- und landschaftsgerechten Sträuchern (z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuß, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Rainweide usw.) eingegrünt werden. Auf je 4 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein hochstämmiger standort- und landschaftsgerechter Laubbaum (z.B. Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche usw.) mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen.