

Text zum Bebauungsplan Nr. 5.25 "Wiesestraße - Werreufer"

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Auf der gem. § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Gebäude und Einrichtungen mit überwiegender Wohnfunktion zur Betreuung oder Pflege besonderer Zielgruppen zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise kann im WA die hintere Baugrenze für Nebenanlagen um maximal 5 Meter überschritten werden.
- 1.4 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen oder Baulinien angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 23 BauGB an und im bestehenden angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.5 Unterer Bezugspunkt für alle angegebenen Höhen ist die mittlere natürliche Geländeoberfläche gemessen an vier Ecken des Grundstücks.
- 1.6 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

- 2.0 Befristete Nutzungen gem. § 9(2) BauGB
- 2.1 Auf der gem. § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist eine eigenständige Stellplatzanlage mit höchstens 60 Stellplätzen für einen Zeitraum von 5 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes zulässig.
- 2.2 Die Stellplatzanlage darf nur von Mitarbeitern des in der näheren Umgebung befindlichen Mathilden Hospital Herford in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und im Einzelfall von Anliegern des umliegenden Wohngebiets genutzt werden. Unzulässiges Parken ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- 2.3 Nach Ablauf von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen und Carports nur für den durch die zugewiesene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 2.4 Stellplätze in Tiefgaragen sind von dieser Regelung ausgenommen.

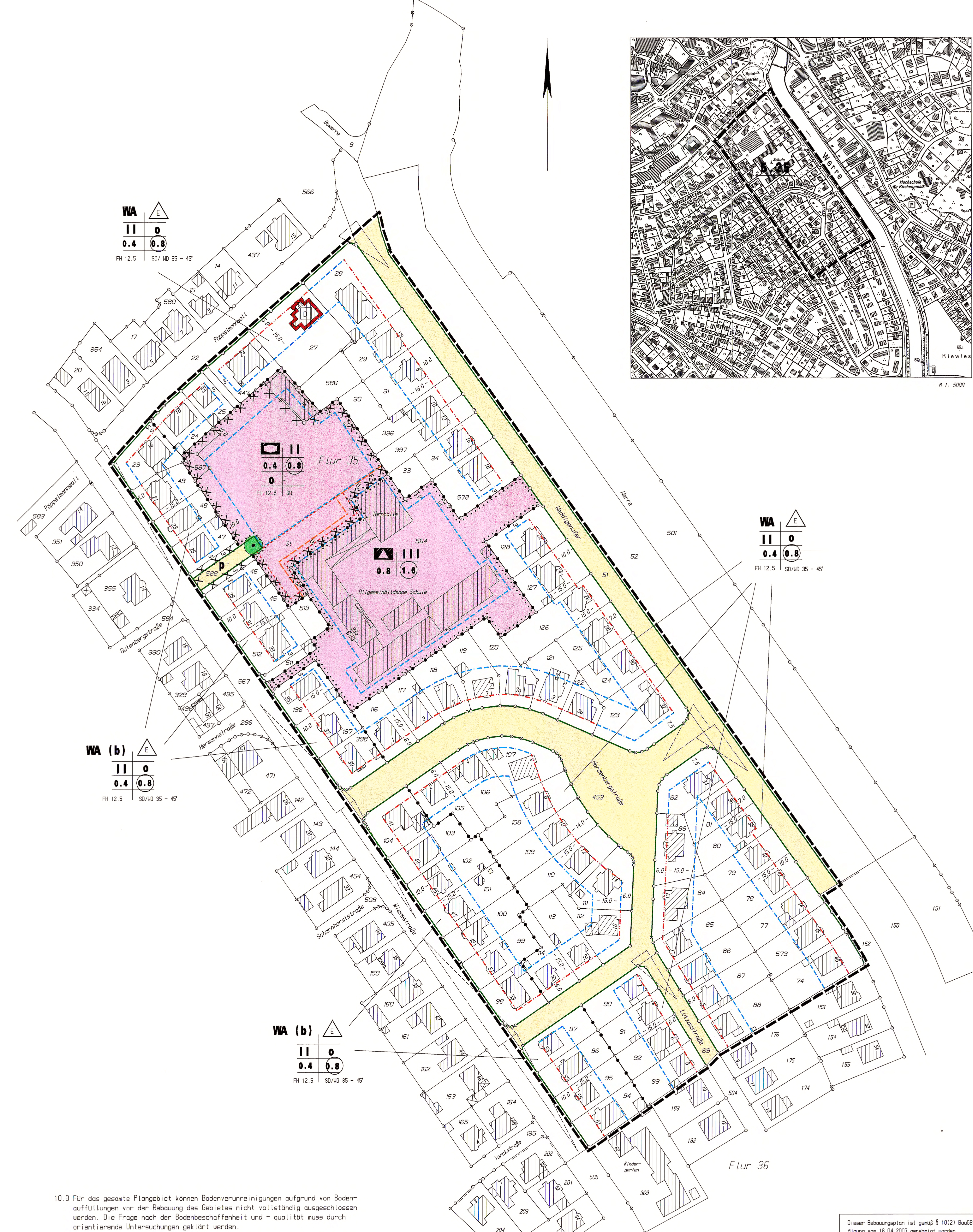
- 3.0 Garagen, Carports und Stellplätze
- 3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in für sie festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann im WA die hintere Baugrenze um maximal 5 Meter überschritten werden.
- 3.2 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Flächen für Stellplätze zulässig.
- 3.3 Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind vor Rostschäden zu schützen und müssen Platz zur Entfaltung haben.
- 3.4 Private Stellplätze können mit Rosengittersteinen errichtet werden.
- 3.5 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" können bereits vorhandene Stellplätze ausnahmsweise in ihrem Bestand geschützt werden, wenn eine Gesamtzahl von 60 Stellplätzen nicht überschritten wird.

- 4.0 Dächer und sonstige Gestaltung
- 4.1 Im WA dürfen Dachgauben und sonstige Dachaufbauten je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 30% der Traufhöhe ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossesbene zulässig.
- 4.2 Die Dacheindeckung von Dächern ab 30° Neigung sind in ziegelrot (d.h. rot-rotbraun) oder schieferfarbenen (d.h. anthrazit = schwarz) unglasierten Ziegeln zu erfolgen. Dies gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen.
- 4.3 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 4.4 Im WA sind ausschließlich Putzfassaden zulässig. Für untergeordnete Bauteile können andere Materialien, z.B. Verblendmauerwerk, Holz, verwendet werden.
- 4.5 Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
- 4.6 Satellitenschüsseln sowie Rundfunk- und Fernsehantennen sind ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

- 5.0 Grünflächen und Bäume
- 5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einheimischen Gehäuzen und Stauden anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2 Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

- 6.0 Verkehrsflächen
- 6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 6.2 Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.

- 7.0 Lärmschutz
- Aufgrund des durch die Verkehrsbelastung auf der Wiesestraße gegebenen Lärms, sind im WA(b) die in einem Mischgebiet (M) zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte hinzunehmen. Die der Wiesestraße zugewandten, zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (gem. VDI-Richtlinien 2719 - Pageiminderung um 30 bis 34 dB(A)) auszustatten.



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

WA Allgemeines Wohngebiet	o Offene Bauweise
b vorbelastet (s. textl. Fests. 7.0)	FH 12.5 Maximale Firsthöhe
II Zahl der Vollgeschosse	E Nur Einzelhäuser zulässig
0.4 Grundflächenzahl	
0.8 Geschossflächenzahl	

Gestaltung baulicher Anlagen

SD Satteldach	35 - 45° Dachneigung
GD Geneigtes Dach	ND Walldach

Linien und Flächen

— Plangebietsgrenze	— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— Straßbegrenzungslinie	Sr Fläche für Stellplätze
— Baulinie	— Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Herford zu belastende Flächen
— Baugrenze	

Nicht überbaubare Flächen

Verkehrsflächen	zu erhaltender Baum
Sichtdreieck	Gemeinbedarfsfläche
P private Verkehrsfläche	Zweckbestimmung Schule
	Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

B. Erläuterungen der Planunterlage

— Flurgrenze	
— Flurstücksgrenze	
— Vorhandene Gebäude	

C. Kennzeichnung

— Altlastenverdachtsfläche (s. textl. Fests. 9.0)	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
---	--

- 10.3 Für das gesamte Plangebiet können Bodenverunreinigungen aufgrund von Bodenauffüllungen vor der Bebauung des Gebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Frage nach der Bodenbeschaffenheit und -qualität muss durch orientierende Untersuchungen geklärt werden.
- 10.4 Stellplätze und Garagen müssen laut § 51(7) BauNVO so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.
- 10.5 Die Satzung zum Schutz des Bombenbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001 bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.
- 10.6 Unabhängig von den Festsetzungen und Kennzeichnungen des Bebauungsplanes können im Plangebiet weitere Denkmäler eingetragen oder Denkmalbereiche unter Schutz gestellt werden. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchö NW) bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und sind zu beachten.

Für die Planung: Herford, den 28.07.2006	gez. Dr. Böhm LS Baudezernent	gez. Abtner Ret. L. -Stadtplanung	LS Kreis Herford Die Landrätin Kataster- u. Vermessungsamt i. R. gez. Dipl.-Ing. Beckendorf
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 26.07.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist vom 24.09.2006 bis 21.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Herford, den 04.01.2007	gez. Hirschfelder LS Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB hat vom 10.04.2006 bis zum 21.04.2006 stattgefunden. Herford, den 28.07.2006
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.	Herford, den 04.01.2007	gez. Abtner Ret. L. -Stadtplanung	Der 2. Entwurfsbeschluss dieses Planes gemäß § 3(2) BauGB ist von Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford am 08.09.2006 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 04.01.2007
Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 18.09.2006 bis 12.10.2006 öffentlich ausgestellt.	Herford, den 04.01.2007	Der Bürgermeister In Auftrag: gez. Abtner Ret. L. -Stadtplanung	Der Entwurf dieses Planes gemäß § 3(2) BauGB hat vom 14.03.2010 bis 04.04.2010 stattgefunden. Ort und Zeit der 2. öffentlichen Auslegung sind am bekanntgemacht worden. Herford, den 08.09.2006
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) BauGB von Rat der Stadt Herford am 08.12.2006 als Satzung beschlossen worden.	Herford, den 10.01.2007	LS Bürgermeister	Der 3. Entwurfsbeschluss dieses Planes gemäß § 3(1) BauGB ist von Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford am 08.09.2006 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 08.09.2006
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nr. 35 vom 21.08.2005 (BGBl. I S. 1910) ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 24.04.2007 öffentlich aus. Herford, den 26.04.2007	LS Bürgermeister	gez. Abtner Bürgermeister	Rechtsgrundlagen: Bauordnungsamt (BauOB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nr. 35 vom 21.08.2005 (BGBl. I S. 1910) Baunutzungsverordnung v. 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) letzte Änderung vom 22.04.1993 § 88 Bauordnung (BauOB) v. 01.03.2000 letzte Änderung vom 29.04.2005 (GVBl. 2005, Nr. 18, S. 341)

Stadt Herford

Bebauungsplan Nr. 5.25 "Wiesestraße - Werreufer"

Kartgrundlage: Katasterkarte Maßstab 1: 1000
Gemarkung: Herford Flur: 35