

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4(3) Ziffern 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn nicht mehr als 50% dieser Fläche für Stellplätze und Zuwegungen befestigt wird.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 65(1) Nr. 1 BauO NW je Grundstück.
- Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) bis zu 0,80 m sind zulässig.
- Bei vorhandenen Gebäuden, die von der vorderen Baugrenze angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauO an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils ausgebaute Verkehrsfläche; bei geneigten Oberflächen ist die im Mittel sich ergebende Höhe maßgebend.
- Gestaltung
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellerräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
  - Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel zulässig.
  - Dachgäulen dürfen die Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden.
  - Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
  - Stellplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
  - Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
  - Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzliste sind Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.
- Grünfläche
  - Die Einteilung der Grünfläche ist über den Rahmen der Ausweisung unterschiedlicher Nutzungsbereiche hinaus nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen die verrohrten Gewässer wieder herzustellen und Grünfläche mit Randbepflanzung aus einheimischen Landschaftsgehölzen anzulegen.
  - Soweit es in den Grünflächen verrohrte Gewässer gibt, sind diese wieder offenzulegen und naturnah zu gestalten. Die Siekbereiche sind von jeglicher gegenläufigen Nutzung freizuhalten und als natürliche Retentionsräume für die Gewässer zur Verfügung zu stellen.
- Verkehrsfläche
  - Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - 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.
- Sonstige Regelungen
  - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen und tieferliegenden Pflanzen freizuhalten.
  - Für den Eingriff müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:
    - Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m<sup>2</sup> Verkehrsfläche auf den festgesetzten Ausgleichsflächen 0,4 m<sup>2</sup> anzulegen.
    - Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m<sup>2</sup> Baugrundstück auf den festgesetzten Ausgleichsflächen 0,4 m<sup>2</sup> anzulegen.
  - Die auf den Baugrundstücken anfallenden Regenwasseremengen sind mittels Zisternen mit Retentionsvolumen auf den natürlichen Landabfluß (10 l/s ha) gedrosselt abzuführen. Dabei ist die Einleitung des Regenwassers der Bebauung unmittelbar entlang der Westseite der Straße Im Großen Siek in den dort vorhandenen Mischwasserkanal und die Einleitung des Regenwassers der Bebauung östlich der Straße Im Großen Siek in das vorhandene Gewässer des angrenzenden Siekes vorzunehmen. Die Regenentwässerung der übrigen Bebauung ist durch Anschluß an im Efeuweg und Robinienweg anzulegende Regenwasserkanäle, die innerseits in das freizulegende Gewässer innerhalb der Grünfläche einzuleiten sind, herzustellen.
  - Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die bislang für eine Teilfläche seines Geltungsbereiches bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6.56 "Sandstraße/Im Großen Siek" außer Kraft.
- Hinweise
  - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Nest-Falke-Lippe, West-Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).
  - Werden bei den Ausschachtungsarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Bodens festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung (untere Abfallwirtschaftsbehörde) des Kreises Herford hierüber zu informieren.



**A: Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	<b>GRZ 0.4</b> Grundflächenzahl
<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	<b>O</b> offene Bauweise
TH 4,5 m Traufhöhe (als Höchstgrenze)	<b>ED</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FH 10,0 m Firsthöhe (als Höchstgrenze)	

**Linien und Flächen**

— Plangebietsgrenze	--- Umgrenzung der Fläche für Stellplätze bzw. Garagen
— Straßenbegrenzungslinie	St Stellplätze
— Baugrenze	Ga Garagen
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

**Gestaltung baulicher Anlagen**

SD Satteldach	38° - 45° Dachneigung
---------------	-----------------------

**Nicht überbaubare Flächen**

— Straßenverkehrsfläche	— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
A u.F. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg	G Gehrecht zugunsten der Anlieger
— Sichtdreieck	F Fahrrecht zugunsten der Anlieger
— Öffentliche Grünfläche	L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
□ Spielplatz	Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
⊙ Regenrückhaltebecken	

**B: Erläuterungen der Planunterlage**

--- Flurgrenze	⊙ 88.41 Höhe über NN
— Flurstücksgrenze	— Höhenlinie
▨ vorhandene Gebäude	⊙ Vorhandener Baum

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neukonzeption v. 27.06.1987 (BGB I S. 2141), zuletzt geändert d. Gesetz v. 15.12.1997 (BGB I S. 2922) Bauordnungsverordnung in der Fassung v. 23.01.1990 (BGB I S. 152) § 36 Bauordnung (BauO/NRW) v. 07.03.1985 (GV NRW S. 218)	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Herford, den 20.10.1999 Der Bürgermeister In Auftrage:
Für die Planung: Herford, den 20.10.1999 gez. i. V. Kus Beigeordneter f. d. Bauwesen	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des genehmigten Zustandes mit dem Rechenzweck des Katasters übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt eindeutig ist. Herford, den 20.10.1999 gez. Schinke Stadtvermessungsdirektor
Der Bauausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 28.01.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 16.03.1999	Die Anhörung gemäß § 3(1) BauGB hat von 18.05.1999 bis zum 28.05.1999 stattgefunden. Herford, den 20.10.1999 LS gez. Tietkötter Vorsitzender des Bauausschusses
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 20.10.1999	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3(2) BauGB von Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford am 21.10.1999 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 10.11.1999 LS gez. Buttnermann Stadt. Baudirektor
Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 3(2) BauGB von 23.11.1999 bis 23.12.1999 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.11.1999 bekanntgemacht worden. Herford, den 17.02.2000	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von Rat der Stadt Herford am 04.02.2000 als Sitzung beschlossen worden. Herford, den 18.02.2000 LS gez. Gabriel Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 BauGB am 18.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 18.02.2000 öffentlich aus. Herford, den 18.02.2000	LS gez. Gabriel Bürgermeister

**Stadt Herford**

**Bebauungsplan Nr. 6.57 (B 228)**

**"Sandstraße / Im Großen Siek II"**

Kartengrundlage: Katasterkarte Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Elverdissen Flur: 10