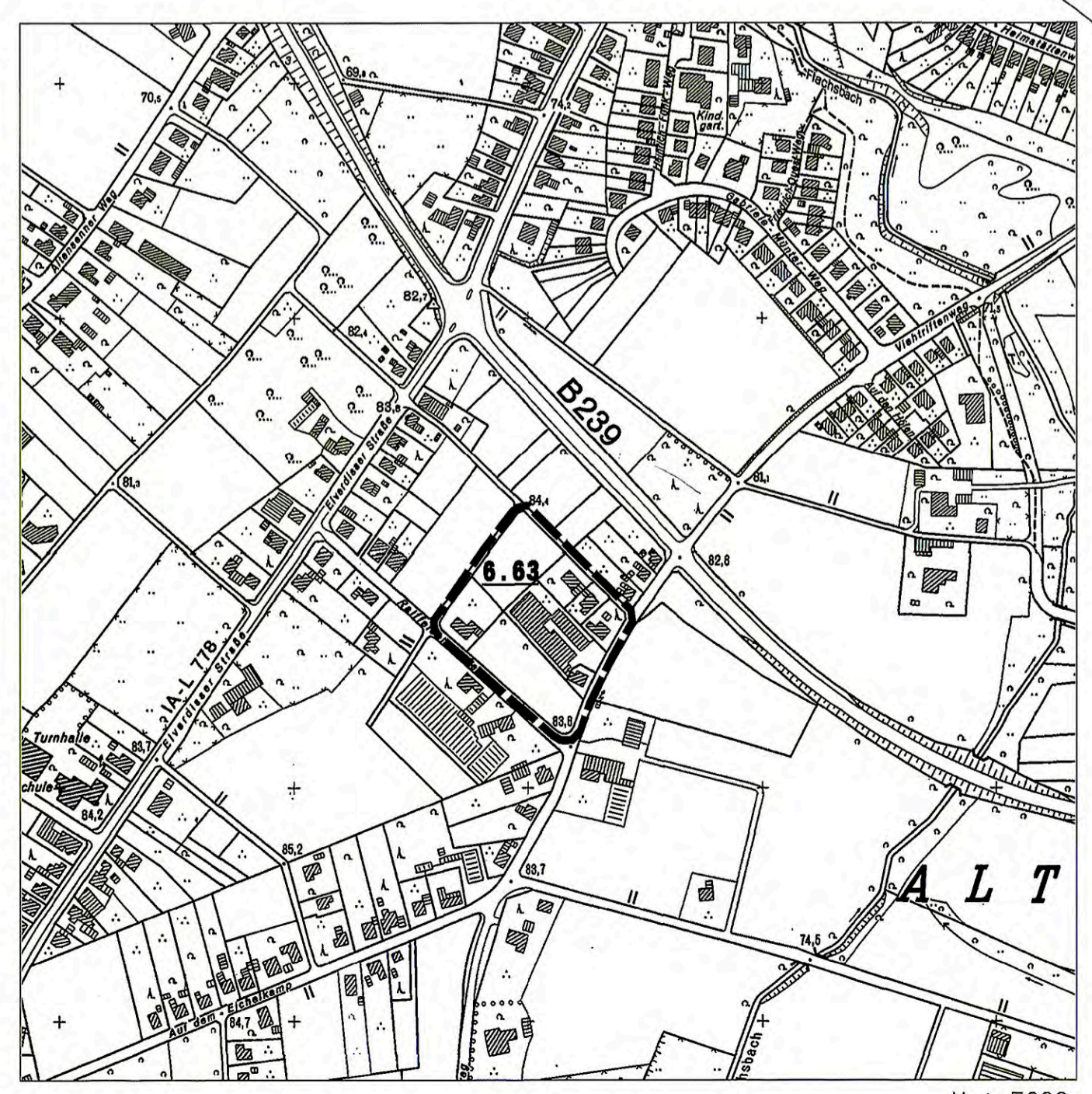


- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Aufgrund der durch die Umgehungsstraße (B 239) und die Elverdissen Straße gegebenen Vorbelastung sind im gesamten Planbereich Lärmimmissionen bis zu den Orientierungswerten eines Mischgebietes (MI) nach DIN 18005 hinzunehmen.  
Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind bei der Neubebauung die Räume zum dauernden Aufenthalt möglichst auf der Südwestseite anzuordnen. Andernfalls müssen hier, wie auch bei baulichen Änderungen an den dort bereits vorhandenen Gebäuden, sekundäre Schallschutzmaßnahmen in der Weise getroffen werden, dass in den Aufenthaltsräumen ein Schallpegel von 40 dB(A) tags bzw. 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- 1.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren 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.
- 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauO NW.
- 1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker und Hauseingänge) sind bis zu 0,80 m zulässig.
- 1.6 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.7 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Die festgelegten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils ausgebaute Verkehrsfläche; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.
- 2.0 Gestaltung
- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Befreiung von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Hege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkauf- und Ausstellungsarbeiten zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.2 Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel zulässig.
- 2.3 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- 2.4 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.5 Standortgerechte Laubbäume im Sinne des Pflanzgebotes sind z.B. Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.
- 3.0 Verkehrsflächen
- 3.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 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.
- 4.0 Sonstige Regelungen
- 4.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Grundstücksfläche ist von Mauern, Zäunen, Hecken und Bäumen freizuhalten. Das Geh- und Fahrrecht ist sowohl den Anliegern als auch Lösch- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten, das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.
- 4.2 Für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der mit A-H gekennzeichneten Fläche müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:  
a) Zum Ausgleich der Verkehrsflächen sind je m<sup>2</sup> Verkehrsfläche auf dem Flurstück 56, Flur 14, Gemarkung Elverdissen, 0,71 m<sup>2</sup> Acker in extensives Grünland mit randlichen Bepflanzungen umzuwandeln.  
b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den neu entstehenden Baugrundstücken sind je m<sup>2</sup> Baugrundstück auf dem Flurstück 56, Flur 14, Gemarkung Elverdissen, 0,34 m<sup>2</sup> Acker in extensives Grünland mit randlichen Bepflanzungen umzuwandeln.
- 4.3 Bei dem Gewerbestandort (Flurstücke 36 und 123) handelt es sich um den Standort einer aufgegebenen Möbelfabrik und damit um eine Altlastenverdachtsfläche. Diese ist im Falle einer beabsichtigten Umnutzung im Sinne der Festsetzung als Wohngebiet auf ihre Unbedenklichkeit hin zu untersuchen. Gegebenenfalls sind geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
- 5.0 Hinweise
- 5.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- 5.2 Das Planverfahren wurde vor dem 20.07.2004 eingeleitet und wird voraussichtlich vor dem 20.07.2006 förmlich abgeschlossen werden. Nach § 233 und § 244 (2) des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EPG Bau) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 (BGBl. I S. 1359 ff.) wird dieses Planverfahren nach den Vorschriften der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt und abgeschlossen werden (vgl. Rechtsgrundlagen).



Zeichenerklärung

- A. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet  
**(b)** vorbelastet  
TH Traufhöhe (max.)  
FH Firsthöhe (max.)  
**I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- GRZ 0.4** Grundflächenzahl  
**o** offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Linien und Flächen
- Plangebietsgrenze  
Straßenbegrenzungslinie  
Baugrenze
- Gestaltung baulicher Anlagen
- SD Satteldach  
34-48° Dachneigung
- Nicht überbaubare Flächen
- Verkehrsfläche  
Sichtdreieck  
öffentliche Grünfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche  
Pflanzgebot für standortgerechten Laubbau
- B. Erläuterungen der Planunterlage
- Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
vorhandene Gebäude
- Höhenlinie  
Böschung  
vorhandener Baum

Für die Planung: Herford, den 15.02.2005 gez. Dr. Böhm Baudezernent	LS gez. Abtler Abt. L. - Stadtplanung	LS Kreis Herford Die Landratin Kataster- u. Vermessungsamt i.H. gez. Dipl.-Ing. Kröcker
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 06.07.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.09.2004 ortsblich bekannt gemacht worden. Herford, den 21.03.2005	LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	LS gez. Abtler Abt. L. - Stadtplanung
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 15.02.2005	LS gez. Abtler Abt. L. - Stadtplanung	LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 07.04.2005 bis 29.05.2005 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.05.2005 bekannt gemacht worden. Herford, den 11.05.2005	LS gez. Abtler Abt. L. - Stadtplanung	LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 21.06.2005 ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 21.06.2005 öffentlich aus. Herford, den 07.07.2005	LS gez. Abtler Abt. L. - Stadtplanung	LS gez. Hirschfelder Bürgermeister
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neukonzeption v. 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert d. Gesetz v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Baurechtsverordnung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) letzte Änderung vom 22.04.1993 § 86 Bauordnung (BauNVO) v. 01.03.2000 letzte Änderung vom 22.07.2003		

**Stadt Herford**  
**Bebauungsplan Nr. 6.63**  
**"Raiffeisenstraße" (B 246)**

Kartengrundlage: Katasterkarte  
Gemarkung: Herford  
Maßstab 1: 1000  
Flur: 53