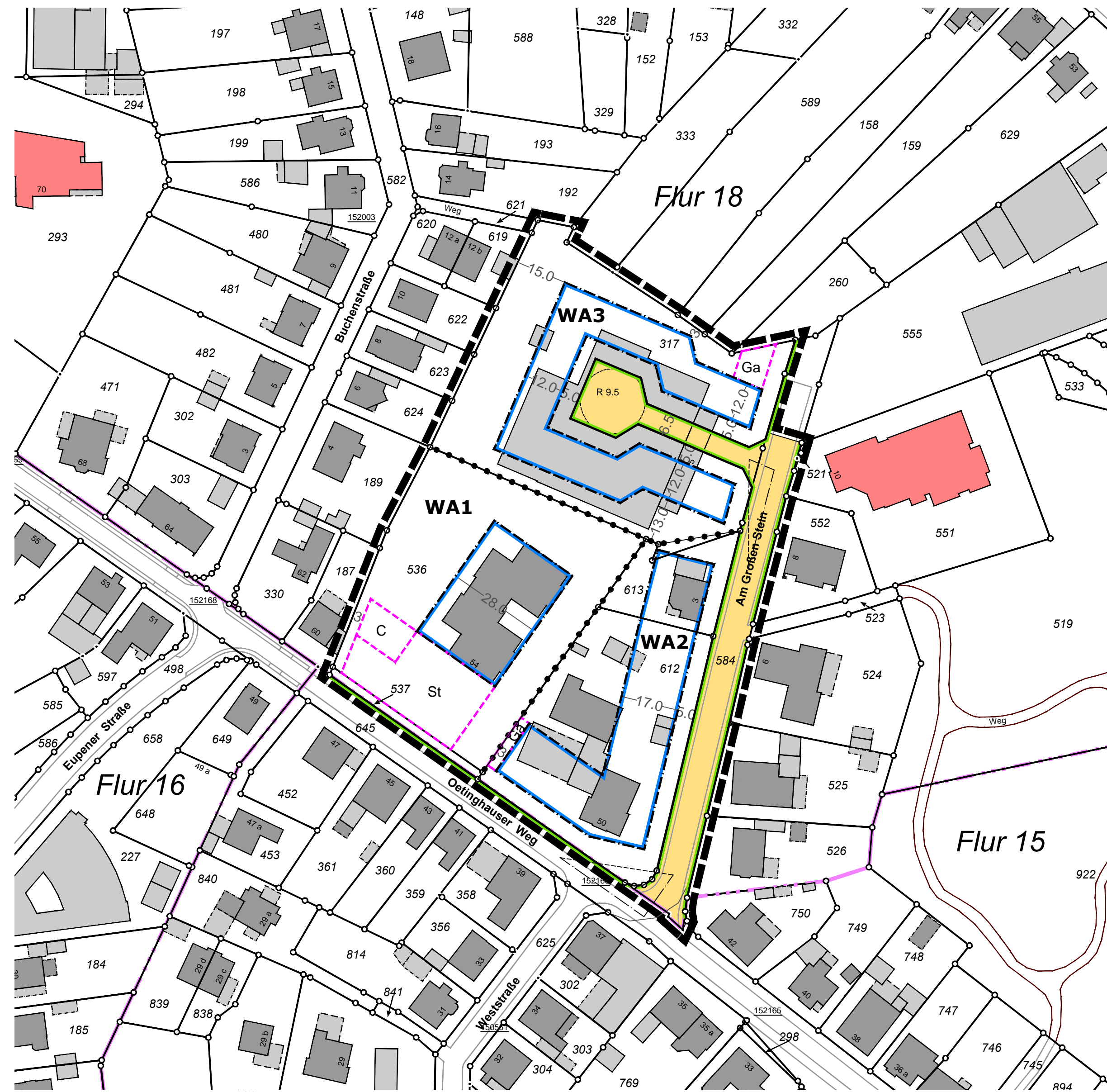


Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 der BauNVO (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
 - Die zulässige Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf 0,4 festgesetzt und darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur um 50 % überschritten werden.
 - Sichtbare, bauliche Anlagen, die sich in Teilen unterhalb der Geländeoberfläche befinden und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), sind mit 50 % bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen. Einschließlich dieser 50 % gilt die Höchstgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, die sich komplett unterhalb der Geländeoberfläche befinden und dessen Oberfläche begründet wird.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden für den Teilbereich WA2 pro Einzelgebäude maximal sechs Wohneinheiten und für den Teilbereich WA3 pro Einzel- und Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.
 - Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
 - Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze bis zu 1 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, Terrassen) werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und den örtlichen Verkehrsflächen. Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
 - Im Teilbereich WA2 ist eine Überschreitung der rückwertigen Baugrenze bis zu 3 m durch Terrassen und Balkone gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Die Terrassen und Balkone dürfen zu den Außenseiten nicht geschlossen werden. Es sind nur transparente Bauelemente erlaubt.
 - Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 29 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit dem Vorhaben keine sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke im Teilbereich WA3 Mindestgrößen festgesetzt. Darunter wird für Einzelhausgrundstücke eine Grundstücksgröße von mindestens 500 m² und für hälftige Doppelhausgrundstücke eine Größe von mindestens 300 m² vorgeschrieben.
- Gestaltung**
 - Garagen und Carports für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingrünnt werden. Auf je vier ebenerdige Stellplätze ist ein industriefester, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen.
 - In den Teilbereichen WA1 und WA2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° zulässig. Im Teilbereich WA3 sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15 und 25° und Zeldächer mit einer Neigung zwischen 5 und 20° zulässig.
 - Garagen, Carports und nicht überdachte PKW-Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet werden.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen ist davon pro Grundstück ein Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA1** Allgemeines Wohngebiet
- 6 Wo höchstzulässige Zahl von Wohnungen im Wohngebäude
- o offene Bauweise
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Linien und Flächen**
- Plangebietsgrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Ga Garage
- St Stellplätze
- C Carports

- Gestaltung baulicher Anlagen**
- SD 30- 50° Satteldach 30 - 50°
- ZD 5- 20° Zeldach 5 - 20°
- TH 6.50 m Traufhöhe (max.)
- FH 11.50 m Firsthöhe (max.)

Nicht überbaubare Flächen

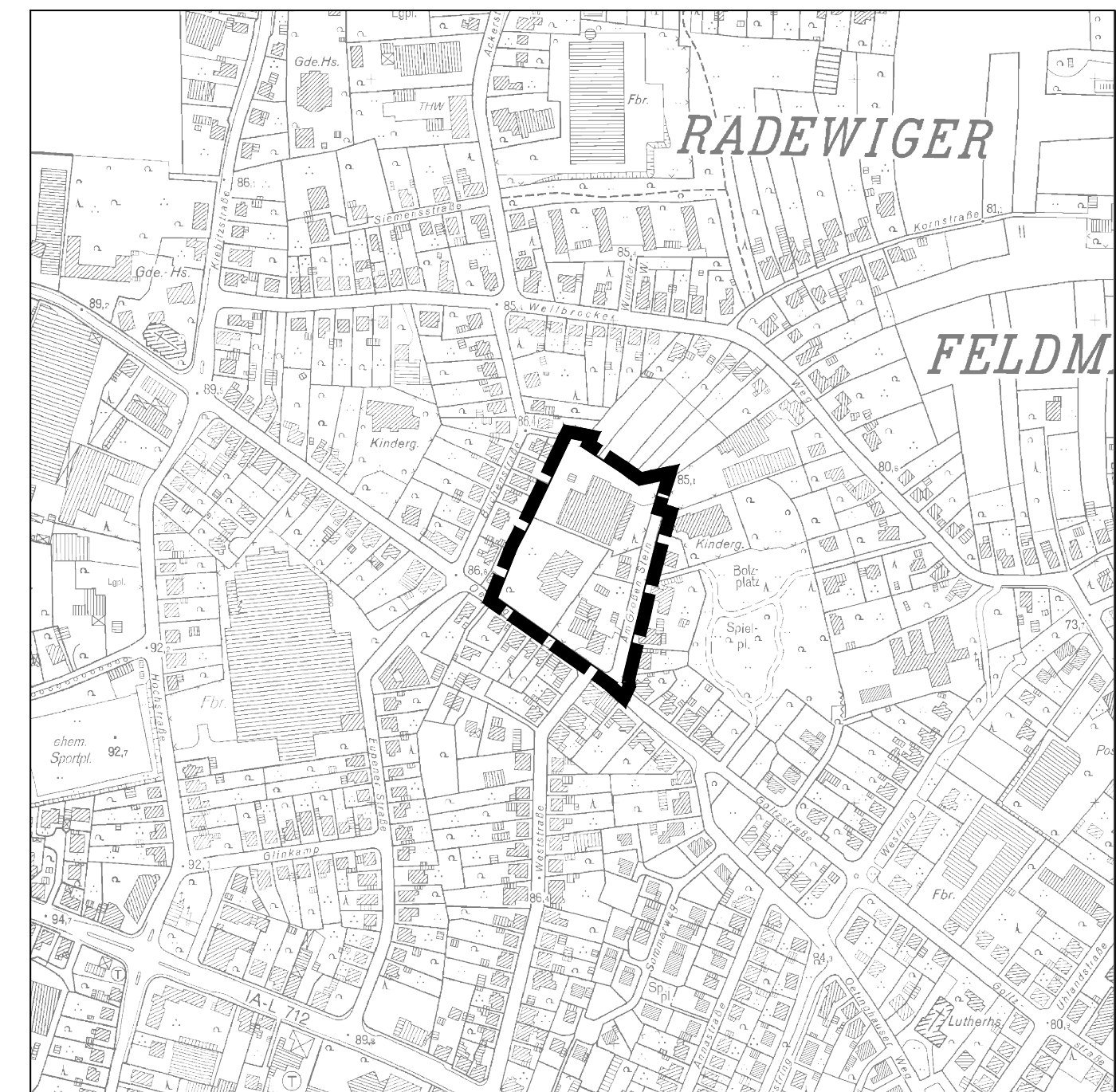
- Straßenverkehrsflächen
- Sichtdreieck

B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude

WA1	II	WA2	II	WA3	II
o	GRZ 0.4	o	GRZ 0.4	o	GRZ 0.4
TH 6.50	SD 30- 45°	6 Wo	SD 30- 45°	2 Wo	ED
FH 11.50			TH 6.50	SD 15- 25°	TH 6.0
			FH 11.50	ZD 5- 20°	FH 8.50

Rechtsquellen:
BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014.
PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.



M 1: 5000

Für die Planung: Herford, den 15.09.2017 LS gez. Dr. Böhm Beigeordneter	LS gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung-	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 28.09.2017 Kreis Herford Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Lückingsmeier
Der Bau- u. Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 06.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 18.09.2017 LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	LS gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung-	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 29.06.2017 bis zum 17.07.2017 stattgefunden. Herford, den 19.09.2017 LS gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung-
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 12.12.2017 LS gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung-	LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford am 20.09.2017 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 05.10.2017 LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.10.2017 bekanntgemacht worden. Herford, den 12.12.2017 LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung-	LS gez. Kähler Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Hansestadt Herford am 27.04.2018 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 08.05.2018 LS gez. Kähler Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 06.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 06.06.2018 öffentlich aus. Herford, den 21.06.2018 LS gez. Kähler Bürgermeister		

Hansestadt Herford

Bebauungsplan Nr. 8.48

"Am großen Stein" Änderung Nr. 2.17

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford

Maßstab 1: 1000
Flur: 18