

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	III	Zahl d. Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
MI	Mischgebiete	0,4	Grundflächenzahl
GE	Gewerbegebiete	0,2	Geschossflächenzahl
(N)	Nutzungsbeschränkung (s. Text zum BBauPl.)	0	Offene Bauweise
		g	Geschlossene Bauweise

Linien und Flächen

—	Plangebietsgrenze	□	Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
—	Straßenbegrenzungslinie	Ga	Garagen
—	Baulinie	St	Stellplätze
—	Baugrenze	C	Carports
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung v. Baugebiet, oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	☉	Ortsnetz-Transformation (ONS)

Gestaltung baulicher Anlagen

SD	Satteldach
FD	Flachdach
TH 7,5	Traufhöhe (als Höchstgrenze)

Nicht überbaubare Flächen

□	Straßenverkehrsflächen	☉	Pflanzgebiet für Einzelbäume
□	Sichtdreieck	☉	Zu erhaltende Bäume, Baumgruppen, Buschgruppen
□	Grünflächen	☉	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu bestehenden Flächen zugunsten d. Allgemeinheit
□	Parkanlagen		
□	Spielfläche		
□	Flächen mit Bindung für Bepflanzung		

B. Erläuterungen der Planunterlage

—	Fluggrenze	□	Vorhandene Gebäude mit Geschosshöhe und Hs. Nr.
—	Flurstücksgrenze	G	Giebelständig
x Hs. Nr.	Höhe über NN	T	Traufständig
☉	Bäume	W	Walmdach
☉	Sträucher	FD	Flachdach
☉	Böschung		

C. Nachrichtl. Angaben

Hinweise

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

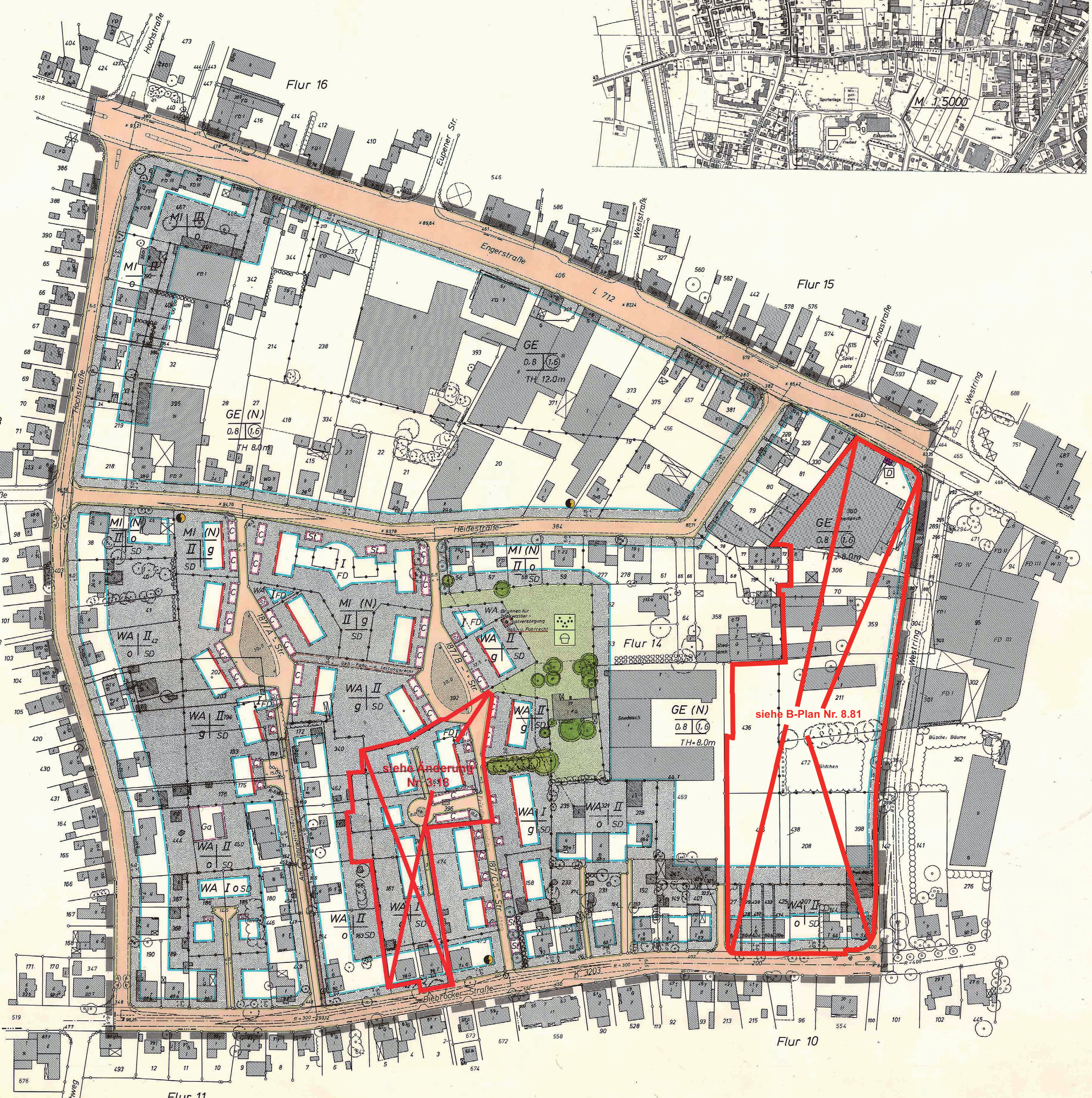
<b>RECHTSGRUNDLAGEN:</b> Baugesetz (BauB) v. 12.12.1986 (BGB I S. 2253) Bundesbaugesetz (BBauG) v. 18.07.1976 (BGB I S. 2298 u. 3077) zuletzt geändert durch Gesetz v. 8.12.1999 (BGB I S. 3002) Baunutzungsverordnung in der Fassung v. 23.1.1990 § 81 Bauordnung (BauO) v. 26.6.1984 (GV. Nr. 5, 419), geändert durch Gesetz vom 21.6.1998 (GV. Nr. 5, 319)	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 27. 9. 91 wird bescheinigt. Herford, den 28. 9. 91 Der Stadtverordnetenvorsteher In Auftrage Vorm. - Amtsrat
Für die Planung: Herford, den 18. 9. 90 gez. Dürren Bürgermeister für das Bauwesen	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Rechtsnachweis des Katasters übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Herford, den 6. 9. 90 Stadterverordnetenvorsteher gez. Schinkel Stadterverordnetendirektor
Der Rat der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauB ab 29. 9. 92 die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist am 5. 9. 92 ortsfällig bekannt gemacht worden. Herford, den 26. 10. 90 In Auftrage des Rates der Stadt Herford	Die Änderung gemäß § 2(1) BauB hat vom 12. 2. 91 bis zum 23. 2. 90 stattgefunden. Herford, den 18. 10. 90 In Auftrage des Rates der Stadt Herford
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 2(5) BauB mit den Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 18. 10. 90	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3(2) BauB vom Rat der Stadt Herford am 18. 9. 90 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 26. 10. 90 In Auftrage des Rates der Stadt Herford
Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 3(3) BauB vom 7. 6. 90 bis 31. 7. 90 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29. 5. 90 bekannt gemacht worden. Herford, den 18. 10. 90 Der Stadtverordnetenvorsteher In Auftrage	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3(3) BauB vom Rat der Stadt Herford am 27. 9. 90 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 15. 11. 90 In Auftrage des Rates der Stadt Herford
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 1(1) BauB am 19. 11. 90 angelegt worden. Seine Verfertigung des Regierungspresidents vom 15. 2. 91 A.Z.: 35.21.11 303 / H319 (LS) Der Regierungspräsident In Auftrage gez. Kus	Das Anzeigungsverfahren sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 1(2) BauB am 27. 9. 91 öffentlich bekannt gemacht worden. Herford, den 18. 10. 90 In Auftrage des Rates der Stadt Herford (LS) Der Stadtverordnetenvorsteher In Auftrage gez. Kus

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im MI (N) - Gebiet sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen werden.  
Im MI (N) - Gebiet sind zur Minderung von Immissionen aus dem nördlichen GE (N) - bzw. GE - Gebiet bei der Errichtung oder Änderung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster, bestimmte lärmschützende Grundrissoanordnungen) zu treffen.
- 1.3 In den GE (N) - Gebieten sind nur solche Betriebe, Betriebsstellen und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Ausnahmsweise können auch Betriebe, Betriebsstellen oder Anlagen der Abstandsliste VIII der Abstandsliste 1982 zum Bundes-Immissionsgesetz vom 15.03.1974 (BGB I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Okt. 1995 (BGB I S. 2950), in angrenzenden Wohngebieten und Mischgebieten zu verbleiben.
- 1.4 Die in den GE - Gebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen müssen die Eigenschaften besitzen, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGB I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Okt. 1995 (BGB I S. 2950), in angrenzenden Wohngebieten und Mischgebieten zu vermeiden.
- 1.5 Für ein Betriebsgrundstück ist jeweils nur eine Betriebswohnung zulässig; Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.
- 1.6 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den vorderen Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.7 In begründeten Einzelfällen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der hinteren Baugrenze der 12,00 m tiefen WA I - Bauflächen zulässig.
- 1.8 Im Wohngebiet mit festgesetzter 1-Geschossigkeit kann die Geschosshöhe um 1 überschritten werden, wenn die Traufhöhe (Schnittpunkte Mauerwerk - Außenkante Dachstuhl) 4,50 m und die Firsthöhe 10,50 m über Straßenniveau in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten wird.
- 1.9 Bei einer Bebauung des Flurstücks 396 ist eine Mutterbodenberührung von 0,5 m durchzuführen.
- 2.0 Gestaltung
- 2.1 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m über Verkehrsfläche unzulässig.
- 2.2 Entlang der Verkehrsflächen der Planstraßen sind Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken anzulegen.
- 2.3 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzung sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung dieser Vorgartenflächen kann nur vor Verkauf- und Ausstellungsräumen zugelassen werden.
- 2.4 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, Werbeanlagen und Garagen bzw. Stellplätze unzulässig. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten. Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen, die zur Energieversorgung des Gebietes dienen.
- 2.5 Die mit C (Carports) ausgewiesenen Nebenanlagen sind mit einem Grasdach zu versehen.
- 2.6 Die nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung sowie die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuem Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei 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.
- 2.8 Soweit nicht anders festgesetzt, sind im Industriegebiet und in den Gewerbegebieten die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen - Mindestbreite 5,00 m - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang den Verkehrsstraßen ist zusätzlich ein Stück Laubbäume zu pflanzen. Für Grundstücke, die kleiner als 2.000 qm sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch sind zusätzlich zur Vorgartenfläche mindestens 8 % der Grundstücksfläche einzuzüchten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In begründeten Ausnahmefällen kann auf die Bepflanzung zu den Nachbargrundstücken verzichtet werden, wenn an anderer Stelle des Grundstücks entsprechender Ersatz gepflanzt wird.
- 2.9 Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche usw. mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm.
- 3.0 Grünflächen
- 3.1 Auf den Grünflächen (Parkanlage mit Spielfläche) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.
- 3.2 Die Grünflächen (Parkanlage mit Spielfläche) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.3 Das Regenwasser von den Dachflächen der zweigeschossig festgesetzten Bebauung entlang der Planstraßen ist in Regenwasserteichen zu sammeln.
- 4.0 Verkehrsflächen
- 4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 5.0 Sonstige Regelungen
- 5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Änderung des Textes gemäß Beschluss des Rates vom 27. 9. 2002.

1.10 In den Gewerbegebieten ist die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur zulässig für Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs oder für Betriebe mit gewerbegebietstypischer Prägung (z.B. KFZ-Handel und Zubehör). Nebenansicht ist bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig.

An bestehenden Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen, Erneuerungen und Veränderungen in einem Rahmen, der die vorhandene Geschossfläche nicht mehr als 25% überschreitet, zulässig.



ST. A. 62

**Stadt Herford**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 8/51 „Heidestraße“** (B 187)  
 Offenlegungsaussfertigung  
 Arbeits - Ausfertigung Maßstab 1:1000  
 Kartengrundlage: Katasterkarte  
 Gemarkung: Herford Flur: 14,15 u. 16