

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 6-8 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.  
Die laut § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe aller Art sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Herford, zur Wahrung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten sowie basierend auf den weiteren städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels für folgende Sortimente gemäß § 1(9) BauNVO nicht zulässig. Zu den nicht zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut der "Herforder Liste" gehören folgende Betriebsstypen im Hauptsortiment:  
Rugenoptik, Bekleidung ohne Sportbekleidung, Computer, Elektrohaushaltsgeräte, Foto und optische Erzeugnisse, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien und Gardinen, Hausrat, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten, Medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Schreibwaren, Sport- und Campingartikel, Telekommunikationsartikel, Uhren und Schmuck, Waffen, Jagdbedarf, Angeln, Wohnrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Kunstgegenstände, Blumen, Drogerie, Kosmetik, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel, Zeitungen und Zeitschriften.

1.2 Aufgrund der durch die Bänder Straße/ Wellbrocker Weg und das Schienennetz der Deutschen Bahn gegebenen Vorbelastung gelten die Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete entsprechend der DIN 18005 und der 16. BImSchV als lärmvorbelastet:  
Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 61 bis < 65 dB(A) ergibt sich entlang der Bänder Straße in den Mischgebieten laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich III. Es ist für Aufenthaltsräume nach Süden in Wohnungen ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) und in Büroräumen von 30 dB(A) einzuhalten. Für Fenster zur Bänder Straße und zum Wellbrocker Weg sind die Fensterschallschutzklasse 4 einzuhalten.  
Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nachts 56 bis < 60 dB(A) ergibt sich in den Allgemeinen Wohngebieten laut DIN 4109 der Lärmpegelbereich II. Es sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) einzuhalten. Für nach Süden liegende Fenster sind die Fensterschallschutzklasse 3 einzuhalten. Für die Fenster der Gebäude an der Leopoldstraße ist die Fensterschallschutzklasse 2 einzuhalten.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Desweiteren sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.4 Einzel- und Doppelhäuser sind nur bis zu einer Gesamtgebüdelänge von max. 18 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet Mindestgrößen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt:  
- 400 qm für Einzelhausgrundstücke  
- 250 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Im vorderen Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen nur dann zulässig, wenn der Versiegelungsgrad nicht mehr als bis zu 50 % beträgt.

1.8 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen über NN ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweils ausgebauten Verkehrsflächen; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe entscheidend.

1.9 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 nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.10 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.

1.11 Im Bereich der Flurstücke 169,218,168 u. 217 ist entlang der Bänder Straße und dem Wellbrocker Weg eine Baulinie festgesetzt. Sie ist identisch mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.0 Gestaltung

2.1 Entlang der geplanten Straßenverkehrsflächen zu den Hausvorgärten sind Grundstückseinfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten nur als Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,00 m als Hainbuche, Eibe, Buche, Berberitze oder Liguster zulässig.

2.2 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Trauflänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

2.3 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte Tondach- oder Betondachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

2.4 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche muss eine Baumpflanzung (Laubbäum oder Obstbaum, hochstämmig Stammumfang mind. 7 - 20 cm) erfolgen.

2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück mind. 2 Kraftfahrzeugstellplätze unterzubringen.

2.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Befreiung von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen können nur vor Verkaufs- und Ausstellungs-räumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

2.7 Für die Außenwände sind Wellblechverkleidungen nicht zulässig.

2.8 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist an derselben Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

2.9 In den Mischgebieten ist außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück nur eine Werbeanlage mit max. 4 m² Werbefläche/ Seite zulässig.

2.10 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Putzfassaden zulässig. Für untergeordnete Bauteile (max. 30% der Gesamtfassade) können andere Materialien z.B. Verbländemauerwerk, Holz oder Holzwerkstoffe verwendet werden.

3.0 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

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 Grünflächen

Die kenntlich angelegte Grünfläche ist der Öffentlichkeit zu widmen.

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.

5.0 Sonstige Regelungen

5.1 Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind die Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten.

5.2 Entlang der Leitungstrasse sind zusätzliche baulich stützende Maßnahmen für eine statisch sichere Schallplatte auf den direkt angrenzenden überbaubaren Flächen, die parallel zur Leitungstrasse verlaufen, in Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt Herford, vorzunehmen.

5.3 Für die direkt an das Betriebsgelände (Flurstück 141) angrenzenden Wohnbauflächen ist erst nach Aufgabe des Betriebes eine Entwicklung möglich, da der maßgebliche Pegel von > 55 dB(A) für Wohngebiete nach TA - Lärm überschritten wird. Es handelt sich dabei jeweils um eine Bautiefe von 15 m ausgehend von der Flurstücksgrenze. Eine Bebauung vor Betriebsaufgabe ist zulässig, wenn eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand entlang der Flurstücksgrenze zum Gewergrundstück errichtet wird.

5.4 Die Ausführung des auf dem Flurstück 141 festgesetzten Lärmschutzwalls bzw. der Lärmschutzwand kann auch in Form von Gabionen erfolgen, wenn die ausgeführte Höhe lärmtechnisch den gleichen Anforderungen wie der eines Lärmschutzwalles von 2,50 m Höhe entspricht. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

6.0 Hinweise

6.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mind. 8 Wochen vorher anzuzeigen.

6.2 Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford - Umwelt - ist umgehend hiervon zu unterrichten.

6.3 Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.

6.4 Das ehemalige Gewergrundstück im Süden des Plangebietes und die Altbaugerung TK 3817 B 109 "Ranker Weg" wurden zur Baureifmachung ausgekoffert. Es sind im Rahmen des Baureifmachungsverfahrens durch einen Sachverständigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen worden.

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	<b>GRZ 0.4</b>	Grundflächenzahl
<b>(b)</b>	vorbelastet	<b>o</b>	offene Bauweise
<b>2 Wo</b>	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen im Wohngebäude	<b>g</b>	geschlossene Bauweise
<b>MI</b>	Mischgebiet	<b>ED</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	GH 86 m	max. Gebäudehöhe 86 m u. NN +/- 0.5 m
<b>(II)</b>	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)		

Linien und Flächen

	Plangebietsgrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Strassenbegrenzungslinie		mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
	Baugrenze		Garagen/ Stellplätze

Gestaltung baulicher Anlagen

	geneigtes Dach		Firststrichung
Fl 10.0	max. Firsthöhe in m	25 - 35°	Dachneigung

Nicht überbaubare Flächen

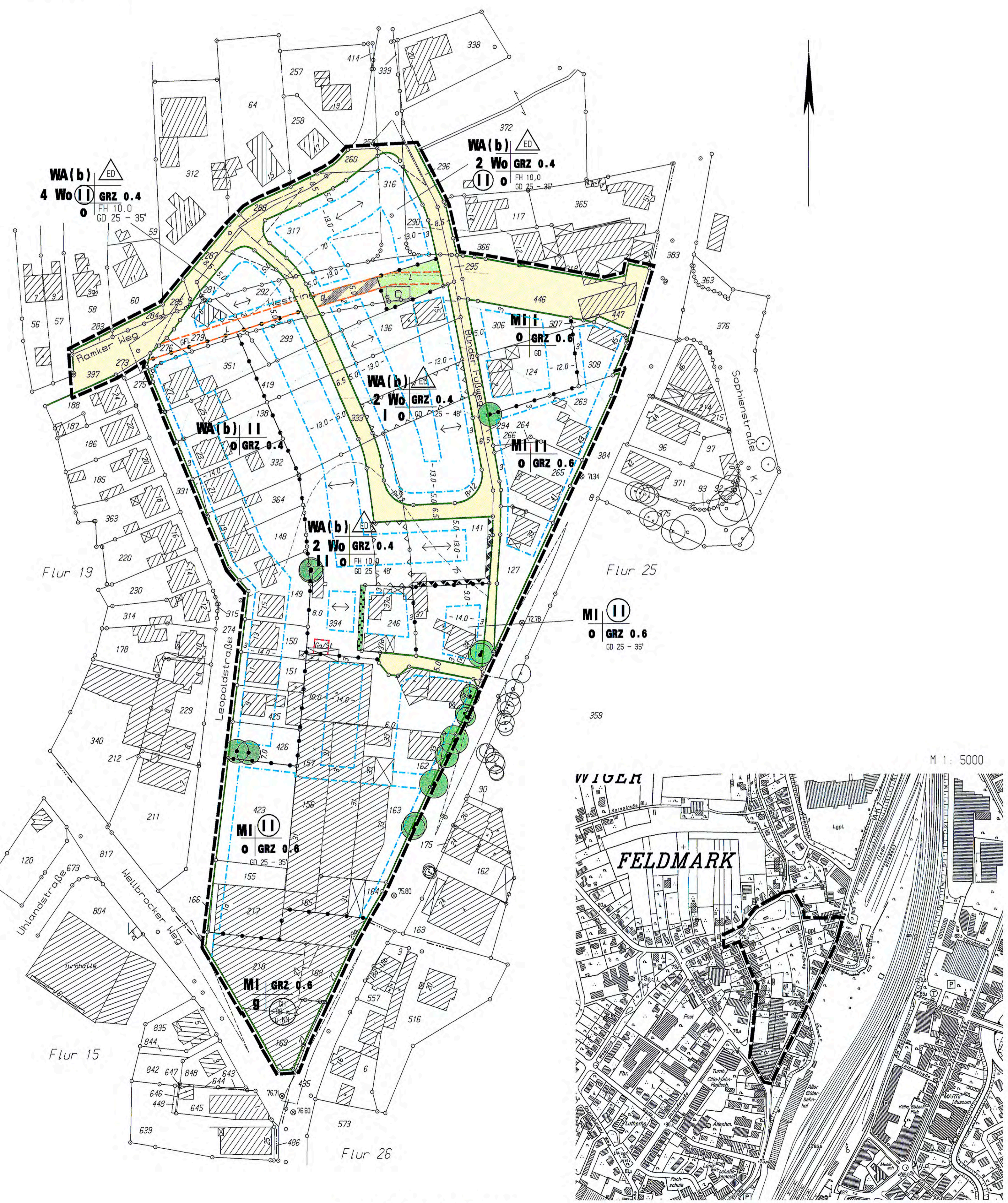
	Verkehrsfläche		vorhandene Hecke
	Sichtdreieck		Lärmschutzwand/-wand
	Fussweg		festgesetzter Baum
	öffentliche Grünfläche		
	Spielplatz		

B. Erläuterungen der Planunterlage

	Flurgrenze		vorhandener Baum
	Flurstücksgrenze		Höhenlinie
	vorhandene Gebäude		Höhe über NN

C. Kennzeichnung

	siehe textl. Festsetzungen 5.3
--	--------------------------------



**Stadt Herford**  
**Bebauungsplan Nr. 8.67 "Leopoldstraße"**  
 Kartengrundlage: Katasterkarte  
 Gemarkung: Herford  
 Maßstab 1: 1000  
 Flur: 19

Für die Planung: Herford, den 03.02.2009	gez. Dr. Behe Baudezernent	LS	gez. Köhler Abt. L. -Stadtplanung-	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster nachweis überein. Stand: 22.04.2009 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung Herford, den 13.05.2009	LS	gez. Lückingmeier i.A.
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 24.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.06.07 u. 05.01.09 öffentlich bekannt gemacht worden. Herford, den 16.02.2009	LS	gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	LS	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 19.01.2009 bis zum 29.01.2009 stattgefunden. Herford, den 16.02.2009	LS	gez. Köhler Abt. L. -Stadtplanung-
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 05.05.2009	LS	gez. Köhler Abt. L. -Stadtplanung-	LS	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 19.02.2009 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 11.05.2009	LS	gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 05.03.2009 bis 08.04.2009 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.02.2009 bekannt gemacht worden. Herford, den 05.05.2009	LS	gez. Köhler Abt. L. -Stadtplanung-	LS	Dieser Plan ist gemäß § 1(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 05.05.2009 als Sitzung beschlossen worden. Herford, den 01.07.2009	LS	gez. Köhler Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 02. bzw. 03.07.2009 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 03.07.2009 öffentlich aus. Herford, den 08.07.2009	LS	gez. Köhler Bürgermeister	LS	Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert d. Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) Baunutzungsverordnung v. 23.01.1990 (BGBl. I S.132) letzte Änderung vom 22.04.1993 § 86 Bauordnung (BauONRW) v. 01.03.2000 letzte Änderung vom 22.07.2009		