

Text zum Bebauungsplan Nr. 8.68 "Annastraße/ Am Großen Stein"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Garagen, Carports 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.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauNVO je Grundstück.
- 1.4 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker und Hauseingänge) bis zu 0,80 m sind zulässig.
- 1.5 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB am und in bestehenden Gebäuden im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.6 Einzel- und Doppelhäuser sind nur in einer Gesamtgebäudelänge von bis zu 18,00 m zulässig.
- 1.7 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2.0 Gestaltung

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugfertigkeit 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 Verkauf- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.2 Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschoss-ebene zulässig.
- 2.3 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.4 Auf den ein- und zweigeschossig überbaubaren Flächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 - 48° zulässig.
- 2.5 Pro Baugrundstück sind im WA-Bereich 2 KFZ unterzubringen.
- 2.6 Im WA sind ausschließlich Putzfassaden zulässig. Für untergeordnete Bauteile (max. 30% der Gesamtfassade) können andere Materialien, z. B. Verblendmauerwerk, Holz und Holzwerkstoffe verwendet werden.
- 2.7 Zur Einfriedung ist eine Heckenreihe mit Pflanzabstand von 1 m je Pflanze zu setzen und zu unterhalten.

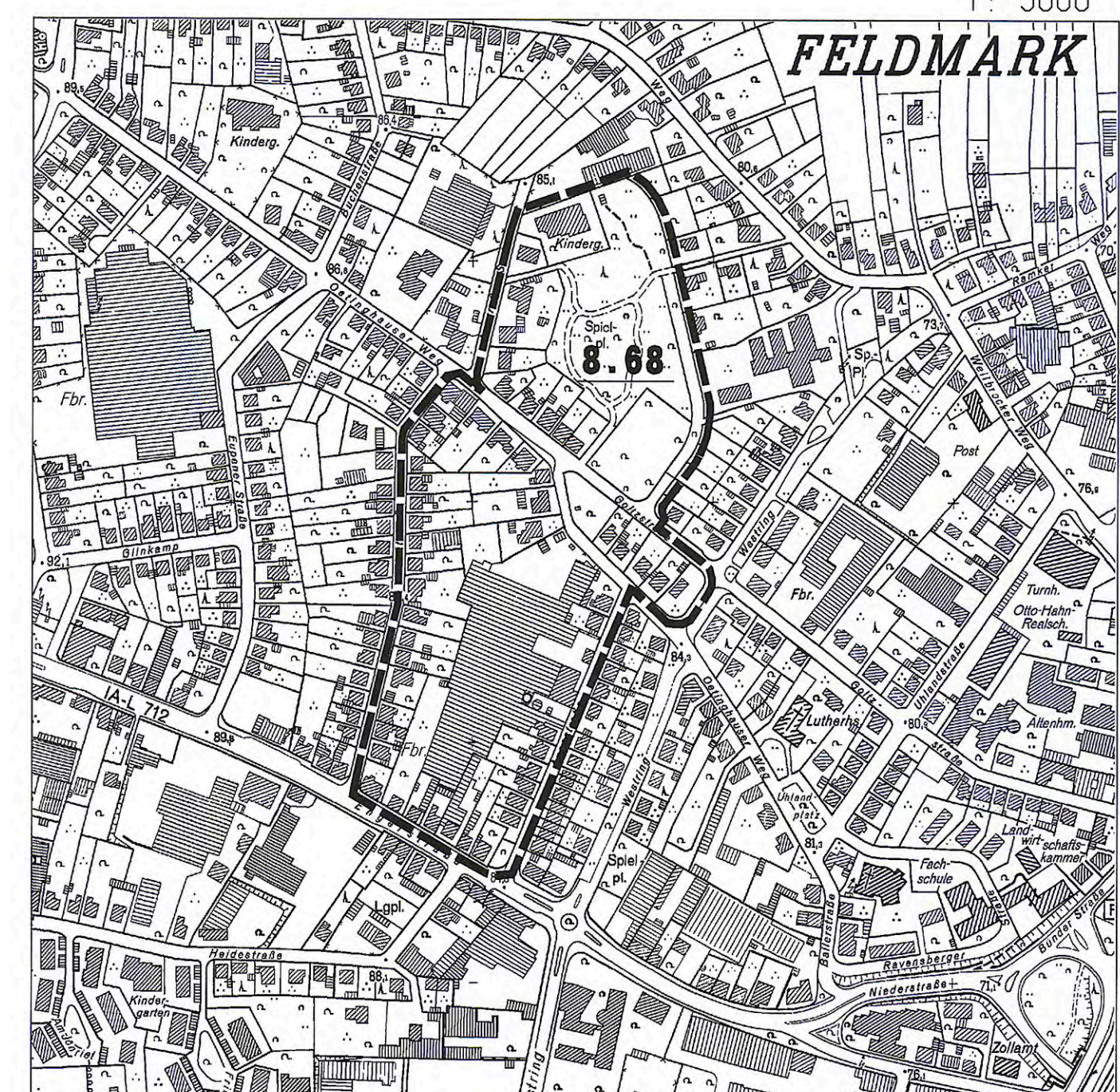
3.0 Grünflächen

- 3.1 Die kenntlich angelegten Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.2 Auf den Grünflächen (Parkanlage) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.
- 4.0 Verkehrsflächen
- 4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 1,00 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.

- 4.3 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.
- 5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken und Bäumen freizuhalten. Das Geh- und Fahrrecht ist sowohl den Anliegern sowie den Löscher- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Verm- und Entsorgungsträger.

5.0 Hinweise

- 5.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.
- 5.2 Innerhalb des Plangebietes befindet sich der ehemalige Gewerbestandort "Stieglemeier". Es handelt sich hier um einen Altstandort TK 3817 MM 170. Vor einer Wohnbebauung sind gesunde Wohnverhältnisse durch ein Gutachten nachzuweisen. Die Fläche wurde 2007 saniert; gesunde Wohnverhältnisse sind durch einen Gutachter nachgewiesen. Die Gutachten können eingesehen werden.
- 5.3 Bei der unter TK 3817 IM 107 im Altlastenkataster geführte Fläche handelt es sich um ein mit Industrieabfall und Bauschutt gefülltes Regenrückhaltebecken. Von der Altlastlagerung geht nach dem jetzigen Kenntnisstand keine Gefährdung aus. Gem. Altlastenerlass v. 14.03.2005 wird für diese Fläche eine Nutzung als öffentliche zugängliche Grünfläche ausgeschlossen.
- 5.4 Bei der Altlastlagerung TK 3817 B 67 handelt es sich um eine Boden-deponie. Laut Arbeitskreis Altlasten geht von der Deponie nach dem jetzigen Kenntnisstand keine Gefährdung für Mensch und Umwelt aus. Die Altlastlagerung wurde 2007 ausgekoffert und ist damit saniert. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch einen Gutachter nachgewiesen.
- 5.5 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist das Umweltamt des Kreises Herford zu informieren.
- 6.0 Sonstige Vorschriften
- Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 8.68 "Annastr./ Am Großen Stein" werden die Festsetzungen, der vom Rat der Stadt Herford vom 16.06.2007 beschlossenen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 8.68 "Annastr./ Am Großen Stein" ungültig und treten damit außer Kraft.



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- O** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0.4** Grundflächenzahl

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Garagen/ Stellplätze
- ⊙** Ortsnetz- Trafostation

Nicht überbaubare Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Sichtdreieck
- Fußweg
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Fläche für Gemeinbedarf
- Kindergarten

B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Bäume
- ⊙** 89.50 Höhe u. NN

C. Kennzeichnung

- ⊗** Altlasten (siehe Text zum B.-Plan)

<p>Für die Planung: Herford, den 10.11.2006</p> <p>gez. Dr. Böhne LS Baudezernent</p>	<p>Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralmessung überein. Stand: 09.05.2007. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.</p> <p>Herford, den 09.05.2007</p> <p>LS Kreis Herford Die Landrätin Kataster- u. Vermessungsamt i. R.</p>	<p>Der 2. Entwurfsbeschluss dieses Planes gemäß § 3(2) BauGB ist vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 19.02.2009 erteilt worden.</p> <p>Herford, den 16.10.2009</p> <p>LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses</p>
<p>Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 24.11.2005 die Einteilung der Bebauungsplanung beschlossen. Der Einleitungsbeschluss ist am 14.03.2006 ertätlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Herford, den 20.03.2007</p> <p>LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 13.09.2005 bis zum 13.10.2006 stattgefunden.</p> <p>Herford, den 21.05.2007</p> <p>LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses</p>	<p>Der 2. Entwurfsbeschluss dieses Planes gemäß § 3(2) BauGB hat vom 14.03.2009 bis 19.03.2009 stattgefunden. Ort und Zeit der 2. öffentlichen Auslegung sind am 14.03.2009 bekanntgemacht worden.</p> <p>Herford, den 20.03.2007</p> <p>LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses</p>
<p>Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.</p> <p>Herford, den 21.05.2007</p> <p>LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB von Rat der Stadt Herford am 10.11.2006 als Entwurf zur öffentl. Auslegung beschlossen worden.</p> <p>Herford, den 20.03.2007</p> <p>LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses</p>	<p>Der 2. Entwurfsbeschluss dieses Planes gemäß § 3(2) BauGB hat vom 14.03.2009 bis 19.03.2009 stattgefunden. Ort und Zeit der 2. öffentlichen Auslegung sind am 14.03.2009 bekanntgemacht worden.</p> <p>Herford, den 20.03.2007</p> <p>LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses</p>
<p>Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB von Rat der Stadt Herford am 15.06.2007 als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Herford, den 26.06.2007</p> <p>LS gez. Hiltbrink Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB von Rat der Stadt Herford am 15.06.2007 als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Herford, den 26.06.2007</p> <p>LS gez. Hiltbrink Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss dieses Planes gemäß § 10(1) BauGB ist vom Rat der Stadt Herford am 11.12.2009 erteilt worden.</p> <p>Herford, den 11.01.2010</p> <p>LS gez. Hiltbrink Bürgermeister</p>
<p>Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 28.06.2007 ertätlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Herford, den 09.07.2007</p> <p>LS gez. Hiltbrink Bürgermeister</p>	<p>Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neufassung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert d. Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2008 (BGBl. I S. 2098) BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) letzte Änderung vom 22.04.1999 § 96 BauNVO (BauNVO) v. 01.03.2000 letzte Änderung vom 22.07.2003</p> <p>Herford, den 09.07.2007</p> <p>LS gez. Hiltbrink Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 29.12.2009 ertätlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Herford, den 12.01.2010</p> <p>LS gez. Hiltbrink Bürgermeister</p>

Stadt Herford
Bebauungsplanes Nr. 8.68
"Annastraße/ Am Großen Stein"

Kartengrundlage: Katasterkarte Maßstab 1: 1000
Gemarkung: Herford Flur: 15 u. 18