

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 2 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Hinsichtlich des lärmvorbelasteten Bereiches erfolgt unter 5.1 ein entsprechender Hinweis.
- 1.2 Im Neubaubereich sind je Baugrundstück mind. 2 Kraftfahrzeuge unterzubringen.
- 1.3 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.
- 1.4 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 BauNVO. Bei der Errichtung eines solchen Gebäudes ist ein Abstand von mind. 1,50 m zu der unter Denkmalschutz stehenden Mauer entlang der Eimerstraße einzuhalten.
- 1.5 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker und Hauseingänge) sind bis zu 0,80 m zulässig.
- 1.6 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 ausgebauten Verkehrsflächen; 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 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 Entlang der Verkehrsflächen der Innenschließung 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 Walddächer und versetzte Pultdächer mit einem Versatz von bis zu 1,50 m sind im Rahmen der Satteldachfestsetzung zulässig.
- 2.6 In dem Bereich des Neubaubereiches, in dem ausschließlich Einzelhäuser zugelassen sind, erfolgt keine Festsetzung für eine bestimmte Dachform. Es besteht nur die Verpflichtung die Gebäude mit geneigten Dachflächen auszubilden. Zudem ist hier ausnahmsweise für bis zu 30% der jeweiligen Gesamtgebäudegrundfläche eine Flachdachbauweise zulässig.
- 2.7 Die Dacheindeckung hat grundsätzlich in ziegelroten (d.h. rot-rotbraunen) oder schieferfarbenen (d.h. anthrazit-schwarzen) unglasierten Ziegeln zu erfolgen. Dieses gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen.
- 2.8 Die zu erhaltenden Bäume sowie die zu erhaltende Hecke (Weißdorn) sind dauerhaft zu schützen; insbesondere ist bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Wenn ein diesbezüglicher Baum infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig ist, muß an derselben Stelle eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Das gilt auch für betroffene Heckenabschnitte. Die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen obliegen den Grundstückseigentümern.
- 2.9 Rückwärtige Grundstückseinfriedigungen entlang der Friedhofallee sind nur als lebende Hecke zulässig.

3.0 Grünflächen

- 3.1 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlagen) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Grünflächen (Parkanlagen) sind der Öffentlichkeit zu widmen.

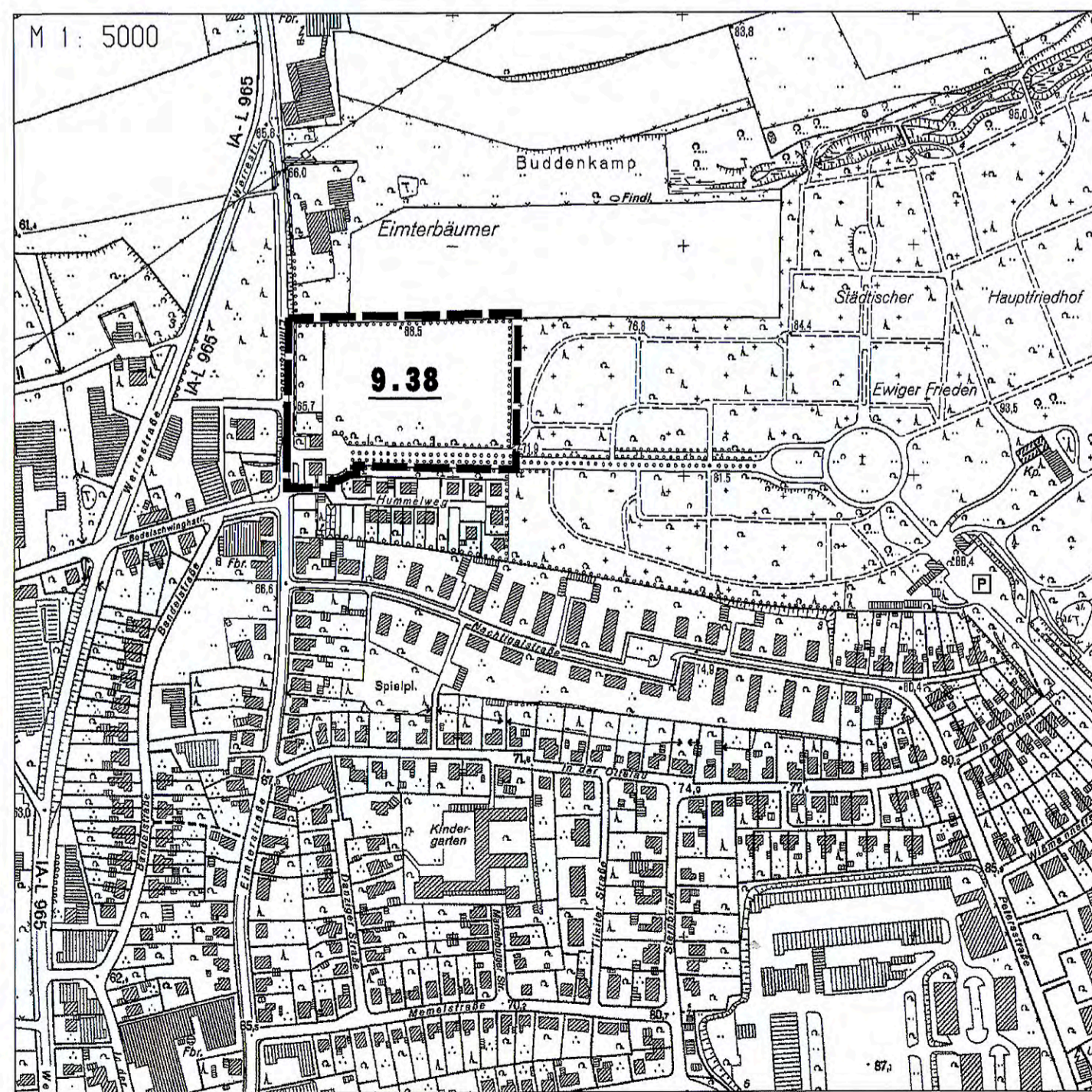
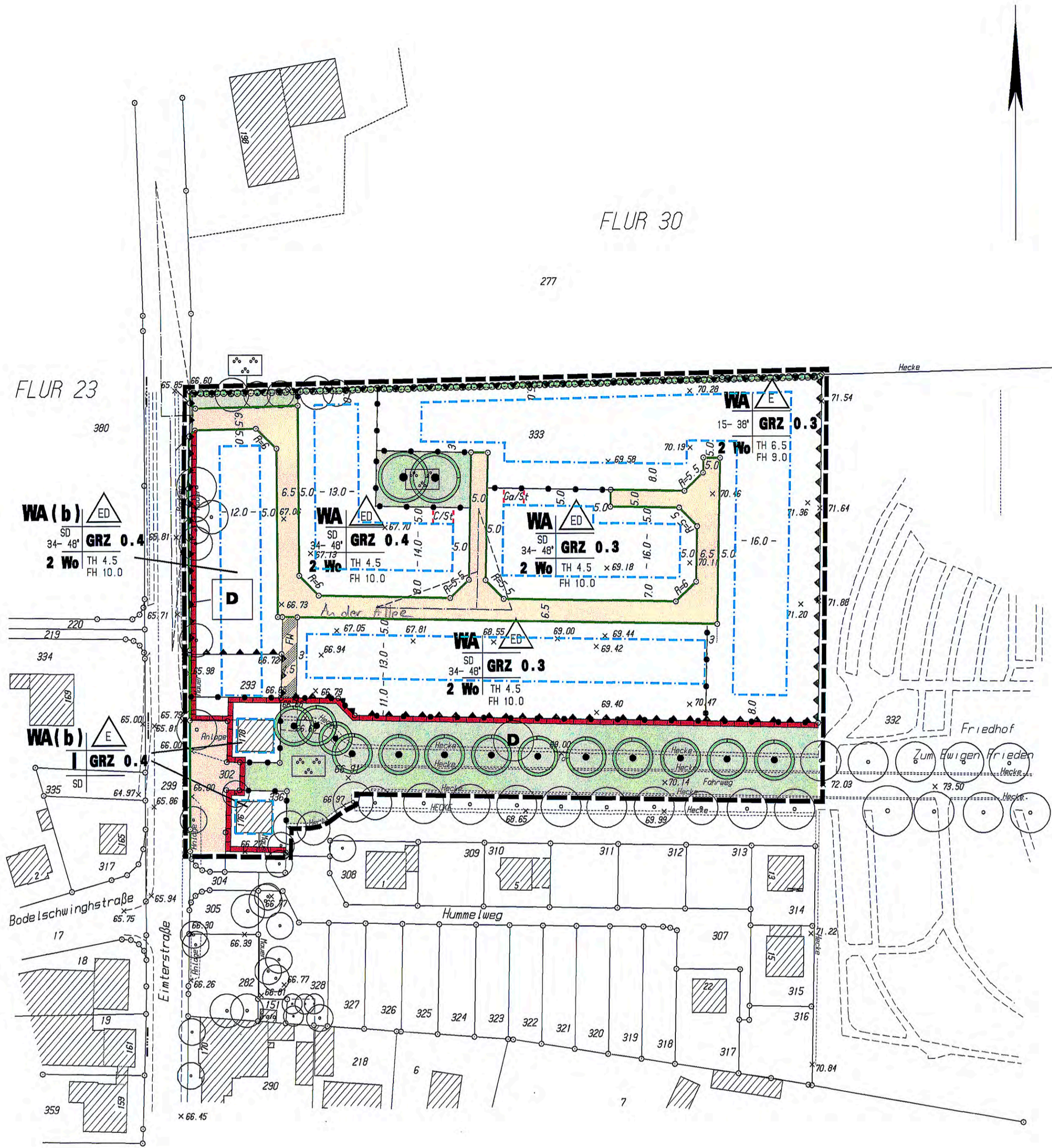
4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Die Verkehrsflächen sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 4.3 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.

5.0 Hinweise

- 5.1 Von den Bewohnern der Häuser in dem mit (b) gekennzeichneten Gebiet sind aufgrund der durch die Eimerstraße und die Harrestraße (L 965) gegebenen Vorbelastung Lärmimmissionen bis zu den Grenzwerten eines Mischgebietes entsprechend der 16. BImSchV hinzunehmen.
- 5.2 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 / Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- 5.3 Um Unterhaltungsarbeiten an der unter Denkmalschutz stehenden Mauer entlang der Eimerstraße zu ermöglichen, ist der Stadt Herford für den Bedarfsfall seitens der Eigentümer ein Betretungsrecht ihrer Grundstücke einzuräumen.
- 5.4 Auf dem Gelände des Neubaubereiches gibt es durch Abruch und Auffüllung bedingt teilweise gestörte Bodenverhältnisse.
- 5.5 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 (ERG 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).

5.6 Bei dem als Altlastverdachtsfläche gekennzeichneten Bereich handelt es sich um ein ehemaliges Gärtnereigebäude, das in den letzten Jahren als Lager- und Stellfläche genutzt wurde. Eine Kontamination des Bodens wurde im Rahmen eines Gutachtens nachgewiesen. Damit gesundes Wohnen möglich ist, muss der Boden bis auf den gewachsenen Untergrund, gegebenenfalls bis zu 2 m tief, abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt werden. Für den Bereich der Freiflächen/ Gärten ist nach der Auskoffnung des kontaminierten Bodens ein Oberboden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 12 BBodSchV aufzubringen. Die Auskoffnung ist sachverständig zu begleiten.



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- (b)** Lärmvorbelastet
- I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- TH 4.5 Traufhöhe (max)
- FH 10.0 Firsthöhe (max)
- GRZ 0.4** Grundflächenzahl
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2 Wo** 2 Wohnungen pro Gebäude (max.)

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ungrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze bzw. Carports
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- C Carports

Gestaltung baulicher Anlagen

- SD Satteldach
- 34-48° Dachneigung

Nicht überbaubare Flächen

- Verkehrsflächen
- Fußweg
- Sichtdreieck
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- zu erhaltende Hecke
- zu erhaltender Baum

B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorh. Gebäude
- Höhe über NN
- vorh. Baum

C. Nachrichtliche Angabe

- Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Bauteile, die dem Denkmalschutz unterliegen.

D. Kennzeichnung

- Altlastverdachtsfläche

Für die Planung: Herford, den 29.08.2005 gez. Dr. Böhm Baudezernent	LS gez. Köhler Abt.L. -Stadtplanung-	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralleisten überein. Stand: 29.08.2005 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 29.08.2005 Kreis Herford Die Landrätin Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Dipl.-Ing. Krömer
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 20.09.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.11.2005 ordentlich bekanntgemacht worden. Herford, den 12.09.2005 LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- und Umweltausschusses	LS gez. Köhler Abt.L. -Stadtplanung-	Die Anhörung gemäß § 3(1) BauGB hat vom 12.11.2003 bis zum 21.11.2003 stattgefunden. Herford, den 29.08.2005 LS gez. Köhler Abt.L. -Stadtplanung-
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 06.09.2005 LS gez. Köhler Abt.L. -Stadtplanung-	LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 06.09.2005 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 12.09.2005 LS gez. Hirschfelder Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 26.09.2005 bis 29.10.2005 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.09.2005 bekanntgemacht worden. Herford, den 08.11.2005 LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Köhler Abt.L. -Stadtplanung-	LS gez. Köhler Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 02.12.2005 als Sitzung beschlossen worden. Herford, den 07.12.2005 LS gez. Köhler Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 08.12.2005 ordentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 08.12.2005 öffentlich aus. Herford, den 12.12.2005 LS gez. Köhler Bürgermeister	LS gez. Köhler Bürgermeister	Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neufassung v. 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert d. Gesetz v. 23.07.2002 (BGBl. I S.2650) Baunutzungsverordnung v.23.01.1990 (BGBl. I S.132) letzte Änderung vom 22.04.1993 § 66 Bauordnung (BauOrdn.) v.01.03.2000 letzte Änderung vom 22.07.2003