

# Zeichenerklärung

## A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA1** Allgemeines Wohngebiet **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
**(b)** lärmvorbelastet **GRZ 0.4** Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze  
 o offene Bauweise **E** nur Einzelhäuser zulässig  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze  Fläche für Nebenanlagen  
 — Straßenbegrenzungslinie **St** Stellplätze  
 — Baugrenze **GFL** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche  
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Gestaltung baulicher Anlagen

- SD Satteldach

### Nicht überbaubare Flächen

- Strassenverkehrsflächen  öffentliche Grünfläche  
 Sichtdreieck  Parkanlage  
 Rad- u. Fußweg  Spielplatz  
 zu erhaltener Baum  RRB Regenrückhaltebecken

## B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze  
 — Flurstücksgrenze  
 — vorhandene Gebäude

## C. Nachrichtliche Angaben

- Grenze des Überschwemmungsgebietes

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.12.29 „Berger Heide“, Änderung Nr. 1.18

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen, entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.4 Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gem. Text Ziff. 2.4 zu gestalten und zu unterhalten.
- 1.5 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind von jeglicher Überbauung zugunsten öffentlicher Versorgungsträger freizuhalten.

### 2.0 Gestaltung

- 2.1 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind, soweit nicht anders festgesetzt, als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Grundstückszufahrten und -eingänge müssen so angelegt werden, dass eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.
- 2.2 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht von einer Bebauung freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m unzulässig.
- 2.3 Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen sichtdurchlässig sein und dürfen max. 1,00 m hoch sein.
- 2.4 Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzung (alle Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- Die Bepflanzung hat spätestens ein Jahr nach der mängelfreien Abnahme zu erfolgen.
- 2.5 Die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft bei Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Für die zu erhaltenden Bäume, die abgängig sind, sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.6 Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standort- und landschaftsgerechten Sträuchern (z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Weide usw.) eingegrünt werden.
- 2.7 Die Länge der Einzel- und Doppelhäuser darf 20,00 m nicht überschreiten.
- 2.8 Auf den Einzel- und Doppelhäusern sind je Dachfläche Dachgaupen nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge zulässig. Auf Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

### 3.0 Grünflächen

Die Einteilung der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### 4.0 Verkehrsflächen

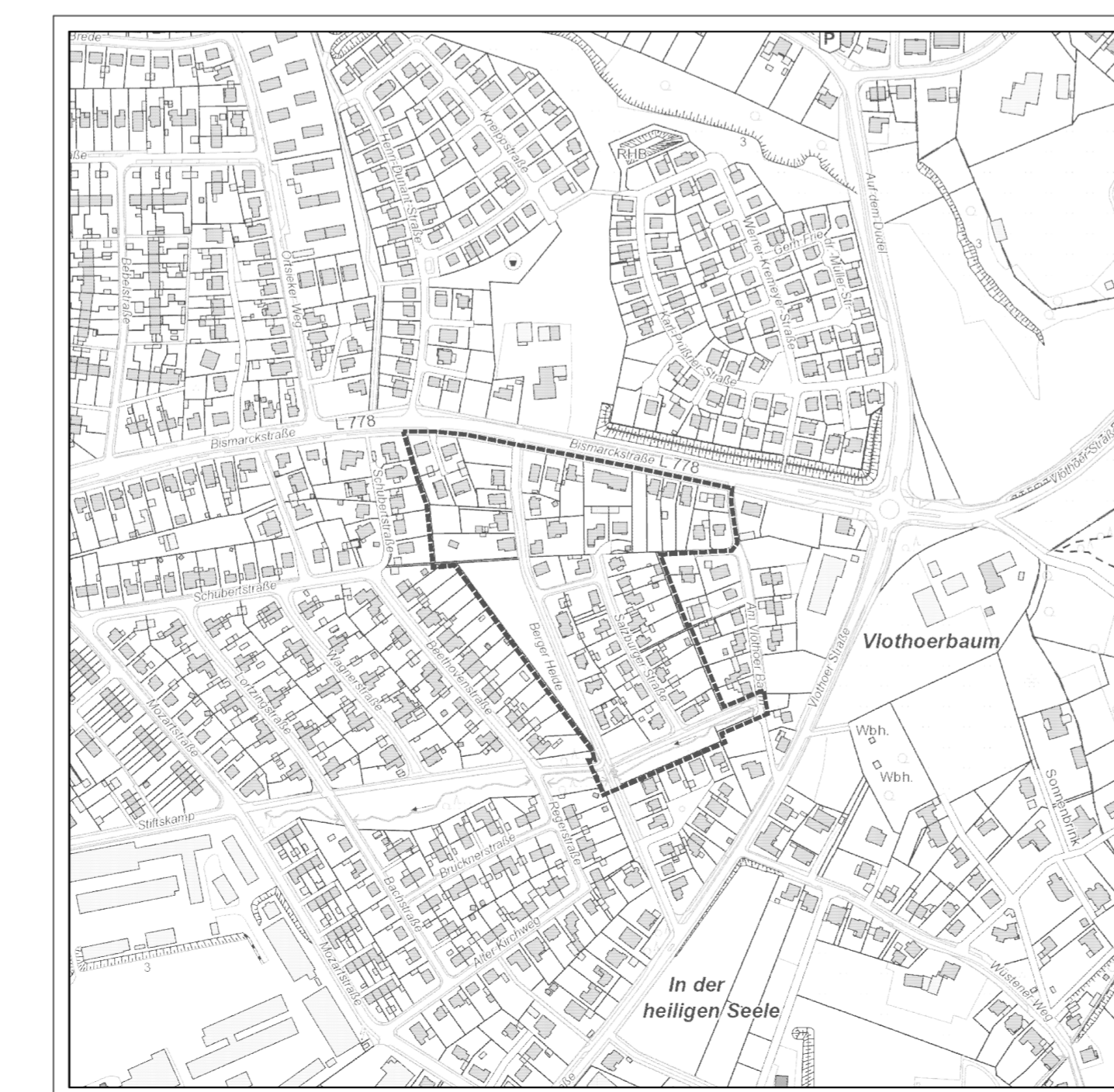
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### 5.0 Sonstige Vorschriften

Mit Rechtskraft dieses Änderungsplanes tritt im Geltungsbereich der Änderung der Bebauungsplan Nr. 12.29 „Berger Heide“ außer Kraft.

### Hinweise

Bauvorhaben über 30 m müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr geprüft werden.  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA1(b) und WA2(b) ist eine Lärmvorbelastung durch die L778 (Bismarckstr.) vorhanden.



<b>WA1 I</b>	<b>WA2 II</b>	<b>WA1(b) II</b>	<b>WA2(b) II</b>
<b>E</b> SD	<b>E</b> SD	<b>E</b> SD	<b>E</b> SD
GRZ 0.4	GRZ 0.4	GRZ 0.4	GRZ 0.4
o	o	o	o

### Rechtsgrundlagen:

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**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** Landesbauordnung NRW 2018 vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421)

**PlanZV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnverordnung 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.

**16. BImSchV** Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

Für die Planung: Herford, den 04.12.2019	LS gez. Dr. Böhm Beigeordneter	gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung:	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterschweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 06.04.2020
Herford, den 03.08.2018	LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung:	Der Bau- u. Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 03.12.2018
Herford, den 04.11.2019	LS gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung:	gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 19.12.2018
Herford, den 04.11.2019	LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung:	gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford am 06.12.2018 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 12.12.2019
Herford, den 18.03.2020	LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Wähler Abt.L. -Stadtplanung:	LS gez. Kähler Bürgermeister	Dieser Plan hat gemäß § 3(2) BauGB vom 06.01.2020 bis 06.02.2020 erneut öffentlich ausliegen. Herford, den 17.06.2020
Herford, den 27.07.2020	LS gez. Kähler Bürgermeister		Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Hansestadt Herford am 05.06.2020 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 17.06.2020

# Hansestadt Herford

## Bebauungsplan Nr. 12.29

### "Berger Heide" Änderung Nr. 1.18

Kartengrundlage: Katasterkarte Maßstab 1: 1000  
 Gemarkung: Herford Flur: 37 u. 38