

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In Gebieten mit nur einem zulässigen Vollgeschoss ist auch die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbegebiete) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Einzel- und Doppelhäuser sind nur in einer Gesamtlänge von bis zu 18,0 m zulässig. Davon ausgenommen sind die Gebiete, in denen drei Vollgeschosse zulässig sind.
- 1.3 Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge) bis zu 0,80 m sind zulässig.
- 1.4 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauOB an und in bestehenden Gebäuden in angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.5 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Vollgeschossen und anderen Geschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz in der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.6 Unterer Bezugspunkt für alle angegebenen Höhen ist die mittlere natürliche Geländeoberfläche (ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen) gemessen an den vier Ecken des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches (Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt). Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.
- 1.7 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 1 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 1.8 Die Mindestgröße von Baugrundstücken ist gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauOB festgelegt auf 250 m² je Doppelhaushälfte und 440 m² je Einzelhaus.
- 2.0 Gestaltung
- 2.1 Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.2 Dachgäuben und sonstige Dachaufbauten dürfen die Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Trauflänge ausgebildet werden und sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- 2.3 Die Dachdeckung ist in ziegelrot (d.h. rot-rotbraun) oder schieferfarbenen (d.h. anthrazit-schwarz) Ziegeln zu erfolgen. Hochglänzende Ziegel (engobiert oder glasiert) sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für bepflanzte Dächer, Flachdächer und Solaranlagen.
- 2.4 Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.5 Geländeabdellage mit Aufschüttungen und Abgrabungen ist nur innerhalb der Baugrenzen und ausnahmsweise außerhalb für Terrassen oder sonstige Außenflächen bis zu einer Größe von 25 m² zulässig.
- 3.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.1 Je Baugrundstück sind mindestens 2 KFZ unterzubringen.
- 3.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in für sie festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann die hintere Baugrenze um maximal 5 m überschritten werden. Darüber hinaus sind Stellplätze auch zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßengrenzlinie zulässig, wenn nicht mehr als 50% dieser Fläche für Stellplätze und Zuwege befestigt wird.
- 3.3 In Gebieten mit drei zulässigen Vollgeschossen, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit keine zu erhaltenden Bäume gefährdet werden.
- 3.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise kann die hintere Baugrenze für Nebenanlagen um maximal 5 m überschritten werden. Ausgenommen ist je ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauO NW je bebauten Grundstück.
- 4.0 Begrünung und Bäume
- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch mit heimischen Gehölzen und Stauden anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 In Gebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 ist pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer hochstämmiger Laubbaum/ Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- 4.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Insbesondere ist bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.
- 4.4 Ab 4 zusammenhängenden Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind vor Wurzelschäden zu schützen und müssen Platz zur Entfaltung haben.
- 5.0 Verkehrsflächen
- 5.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 5.2 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.
- 5.3 Die als Freihaltezone in Bereich der Mündungsanlage gekennzeichneten Flächen sind für das Menden von Müll- und Rettungsfahrzeugen von Hindernissen freizuhalten. Bauliche und gärtnerische Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen sind mit den jeweiligen Rechten zu Gunsten der Anlieger, der Allgemeinheit, der Versorgungs- und Leitungsträger und/ oder der Stadt Herford zu belasten.
- 7.0 Lärmschutz
- Aufgrund des durch die Verkehrsbelastung auf der Ulmenstraße und der Stadtholzstraße gegebenen Lärms, sind in WR(b) die in einem Mischgebiet zulässigen Lärmemissionsgrenzwerte hinzunehmen. Die den Straßen zugewandten, zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume sind mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 2 (gemäß VDI-Richtlinien 2719 - Regeländerung um 30 - 34 dB(A)) auszustatten.
- 8.0 Ausgleichsmaßnahmen
- Für den Eingriff in Natur und Landschaft in dem mit A - 0 gekennzeichneten geplanten Wohngebiet ist auf den Grundstücken Gemarkung Schwarzenoor, Flur 13, Flurstück 159, 160, 161 und 201 eine Umwandlung von Acker in Wald auf einer Fläche von 4300 m² erfolgt.
- 9.0 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- 9.1 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Herford oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/ 52002-50, Fax: 0521/ 52002-99, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 9.2 Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001 bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.



Zeichenerklärung

- A. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - (b)** vorbelastet
 - |||** Zahl der Vollgeschosse
 - o** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - GRZ 0.4** Grundflächenzahl
 - GFZ 1.2** Geschossflächenzahl
 - FH 3.0** max. Firsthöhe
 - FH 4.5** max. Traufhöhe
 - 2 Wo** höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäude
- Gestaltung baulicher Anlagen
- SD** Satteldach
 - AD** Walddach
 - GD** geneigtes Dach
 - 35-45°** Dachneigung
- Linien und Flächen
- Planbegrenzung
 - Straßbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung der Fläche für Garagen
 - mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - G** Gehrecht
 - F** Fahrrecht
 - L** Leitungsrecht
 - Freihaltezone (2 m)
- Nicht überbaubare Flächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß-/ Radweg
 - Sichtdreieck
 - o** zu erhaltener Baum
- B. Erläuterungen der Planunterlage**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - vorhandene Häuser
 - o** vorhandene Bäume (nicht exakt eingemessen)
 - o** Höhe über NN
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete
lt. Verordnung d. Bez. Reg. Dt. v. 07.05.2014

Für die Planung: Herford, den 09.11.2006		Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterheft überein. Stand: 30.01.2007 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 30.01.2007	
<u>gez. Dr. Böhm</u> Bürgermeister	<u>gez. Abt. Hiltner</u> Rat L. - Stadtplanung	<u>Herford</u> LS	<u>Kreis Herford</u> Die Landrätin Kataster- u. Vermessungsamt i. A. <u>gez. Dipl.-Ing. Krieger</u>
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 211 BauOB am 09.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.09.2006 bekannt gemacht worden. Herford, den 04.01.2007		Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauOB hat vom 07.09.2006 bis zum 22.09.2006 stattgefunden. Herford, den 17.01.2007	
<u>LS</u>	<u>gez. Hirschfelder</u> Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	<u>LS</u>	<u>LS</u>
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauOB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 17.01.2007		Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauOB von Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 16.11.2006 als Entwurf zur öffentl. Auslegung beschlossen worden. Herford, den 04.01.2007	
<u>LS</u>	<u>gez. Abt. Hiltner</u> Rat L. - Stadtplanung	<u>LS</u>	<u>gez. Hirschfelder</u> Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauOB von 06.12.2006 bis 12.01.2007 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.11.2006 bekannt gemacht worden. Herford, den 17.01.2007		Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauOB von Rat der Stadt Herford am 02.02.2007 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 03.04.2007	
<u>LS</u>	<u>Der Bürgermeister</u> In Vertretung: <u>gez. Abt. Hiltner</u> Rat L. - Stadtplanung	<u>LS</u>	<u>gez. Hiltner</u> Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 (3) BauOB am 29.03.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Plan liegt ab 29.03.2007 öffentlich aus. Herford, den 12.04.2007		Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neufassung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) Bauplanungsordnung v. 23.01.1950 (BGBl. I S. 152) letzte Änderung vom 22.04.1993 § 66 Bauordnung (BauOrdn.) v. 01.03.2000 letzte Änderung vom 22.07.2003	
<u>LS</u>	<u>gez. Hiltner</u> Bürgermeister		