

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Kerngebiet (MK - Geschäfts- und Parkhaus) werden die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Kerngebiet (MK) südlich der Wittekindstraße (Flurstück 281) sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsgestalten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 nicht zulässig und die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Für die bauliche Ausstattung innerhalb der Gemeinbedarfsfäche zwischen der Borriesstraße, der Wittekindstraße und der Kreislaufstraße gelten die Vorschriften für Kerngebiet.
- 1.5 Zur Unterstützung und Erhaltung des Villencharakters im Bereich der Kreislaufstraße, der Borriesstraße und der Dorothienstraße sind auf den für Einzelhäuser festgesetzten Grundstücken im Falle des Ersatzes Gebäude nur bis zu max. 16,00 m Länge, parallel zur Straße gemessen, zulässig.
- 1.6 In dem Sondergebiet (SO) sind die nach § 11 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig sowie die dazugehörigen Stellplätze für Besucher und Bedienstete.
- 1.7 Bei vorhandenen Gebäuden, die von der vorderen Baugrenze angeschnitten werden, sind Änderungen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.8 Im Bereich entlang der Wittekindstraße und entlang der Bielefelder Straße festgesetzten "Mischgebiet" ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) durch Maßnahmen des (passiven) Lärmschutzes sicherzustellen, daß in Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden gemäß § 44 BauNVO (Immerausweichung) von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Diesem gilt z. B. als gewährleistet, wenn die Außenwandbauteile der o.g. Räume mit einem Schalldämmwert von mind. 25 - 29 dB(A) - Schalldämmklasse 1 - ausgestattet sind. In dem Bereich der Wittekindstraße festgesetzten "Verwaltungsgebäuden" ist durch Maßnahmen des (passiven) Lärmschutzes sicherzustellen, daß in Aufenthaltsräumen gemäß § 44 BauNVO Innengeräuspegel von 45 dB(A) tags einhalten werden. Diesem gilt z. B. als sichergestellt, wenn die Außenwandbauteile der o.g. Räume mit einem Schalldämmwert nach VDI 2719 von mind. 25 - 29 dB(A) - Schalldämmklasse 1 - ausgestattet sind.
- 1.9 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig; dies gilt auch für Nebenflächen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO. Unter den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Tiefgaragen auch dann zulässig, wenn sie im Plan nicht besonders festgesetzt sind.
- 1.10 Die zulässige Geschosfläche auf den Gemeinbedarfsfächen kann um die Fläche von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt sind, überschritten werden.
- 1.11 Die zulässige Grundfläche auf dem Sondergebiet kann um die Fläche des eingeschossigen Parkdecks überschritten werden.
- 1.12 Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Stabilität der Bebauung gewahrt und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
- 1.13 Innerhalb des Schutzstreifens der mit einem Leitungsrecht für die Gasföhrleitung belasteten privaten Grundstücke sind die Errichtung von Gebäuden aller Art, von Mauern, Einfriedungen, Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Eingriffe, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen, unzulässig. Bestehende Leitungsrechte für eine Ferngasleitung mit Begleitkabel sind die Ruhrgas AG Essen oder ihre Rechtsnachfolger.
- 2.0 Gestaltung
- 2.1 Im Bereich der Richtfunktrassen Bielefeld - Herford der Deutschen Bundespost 521 001/018 und 521 001/002 dürfen die Gebäudehöhen die an der Bebauungsgrenze eingetragenen h_{max} nicht überschreiten. Zwischenhöhen sind zu interpolieren. Die Höhe der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden bezüglich ihrer Materialien sind im Einzelfall mit der OZP Münster, Bereich Telekom, Postfach 1000, 44101 Münster, im Verlauf des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 2.2 Auf den Grünflächen (Parkanlage mit Spielplatz) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünflächen sind.
- 2.3 Die Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 2.4 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 2.5 Die zwischen der Verkehrsfäche und den vorderen Baugrenzen bestehenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten (Kfz nicht vorgelassen) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgärten kann nur vor Verkauf und Auslieferung des Grundstückes beantragt werden. Grundstücksanforderungen, einlagige sowie Einfriedungen müssen so angelegt werden, daß eine einheitliche Gestaltung der Vorgärten nicht gestört wird. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten.
- 2.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen mit mind. 0,40 m Bodenoberdeckung) angelegt werden.
- 2.7 Die nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bauwerke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.8 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Errichtung von Erd- und Bauarbeiten eine Berücksichtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszusuchen. Für zu erhaltende Bäume, die infolge Alters, Größe oder sonstiger Umwelteinflüsse absterben sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.
- 2.9 Für im Bebauungsplan als "zu ersetzende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen, die infolge Alters, baulicher Maßnahmen und sonstiger Umwelteinflüsse entfernt werden müssen, ist Ersatz zu stellen.
- 2.10 Garagen und Stellplätze für mehr als 4 Fahrzeuge müssen gemäß Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Auf je 4 oberirdische Stellplätze ist ein industriefester hochstammiger Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen.
- 2.11 Soweit nicht anders festgesetzt, sind in den Gemeinbedarfsfächen die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken mit standortgerechten Landschaftsbäumen im Pflanzenband von 100 cm x 100 cm - Mindestbreite 5,00 m - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Verkehrsflächen sind zusätzlich auf den o.g. Grundstücken auf mind. 10,00 lfdm Grundstück ein Stück großkroniger, industriefester, standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Neubauten ist ein Jahr nach Baufertigstellung die Bepflanzung der Grundstücke fertigzustellen. Für Grundstücke, die kleiner als 5.000 qm sind, können die Anpflanzungen geringer sein, jedoch sind zusätzlich zur Vorgartenfläche mindestens 10 % der Grundstücksfläche einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2.12 Die Standorte der in dem Schutzstreifen zwischen dem SO - Gebiet und dem MI - Gebiet zu pflanzenden Bäume können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde geringfügig verändert werden.
- 3.0 Verkehrsflächen
- 3.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 3.2 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 Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.
- 3.3 Die Erschließung für die Bebauung in der 2. Bauzone auf den Grundstücken Flurstück 140 (Wittekindstraße 4) Flurstücke 229/231 und Flurstück 230 (Bielefelder Straße 32) der Flur 9 darf nur über die ausgewiesenen Verkehrsflächen (Stichwege) erfolgen.
- 4.0 Sonstige Regelungen
- 4.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- 5.0 Hinweise
- 5.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amf für Bodendenkmäler (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 BchB).



Zeichenerklärung

- A. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- | | | | |
|----|------------------------------|---------|--|
| WA | Allgemeine Wohngebiete | III | Zahl d. Vollgeschosse (als Höchstgrenze) |
| MI | Mischgebiete | O | Offene Bauweise |
| MK | Kerngebiete | GRZ 0,4 | Grundflächenzahl |
| GE | Gewerbgebiete | GRZ 0,7 | Geschosflächenzahl |
| SO | Sondergebiet Einkaufszentrum | GRZ 0,7 | Geschosflächenzahl |
| | | | nur Einzelhäuser zulässig |
- Linien und Flächen**
- Plangebietsgrenze
 - Straßenbaugrenzungslinie
 - Baugrenze
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltung
 - Museum
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
 - Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung v. Baugebieten, oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Ordnungs-Trafikation (ONS)
- Nicht überbaubare Flächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsrain
 - Öffentliche Parkplätze
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sichtdreieck
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - zugunsten der Leitungsträger
 - Gehrecht zugunsten d. Allgemeinheit
 - Grünflächen
 - Parkanlagen
 - Spielplatz
 - Wasserflächen
 - Zu erhaltende Bäume, Baumgruppen, Buschgruppen
 - Pflanzgebiet für Einzelbäume zu belastende Flächen
 - Zu ersetzende Bäume
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzung
- B. Erläuterungen der Planunterlage
- Flugrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Höhe über NN
 - Böschungen
 - Bäume
 - Vorhandene Gebäude mit Geschoszahl und H. Nr.
 - Giebelständig
 - Traufständig
 - Flachdach
 - Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen
- C. Nachricht Angaben
- Richtfunktrasse DBP 200 m Breite
 - Einzelanlagen (unabwendigen Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Überschwemmungsgebiet
 - Hinweise
 - Zu besitzende Gebäude oder bauliche Anlagen (BauNr. 9 28 d 11)

<p>RECHTSGRUNDLAGEN: Baugesetzbuch (BauGB) v. § 12, 1986 (Bbl. I, 5, 2253)</p> <p>BauNVO (BauNVO) v. 26.6.1994 (OF. Nr. 5, 419), geändert durch Gesetz vom 21.4.1998 (OF. Nr. 5, 119)</p> <p>Für die Planung: Herford, den 15.03.1999</p> <p>gez. Doreen Baigewieser für das Bauwesen</p> <p>Der Rat der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 24.6.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.08.1998 gemäß § 2(2) BauGB öffentlich gemacht worden.</p> <p>In Auftrage des Rates der Stadt Herford Bürgermeister</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 3(1) BauGB von Rat der Stadt Herford am 16.02.1999 als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Herford, den 15.02.1999</p> <p>(LS) gez. Bültermann Stadtdirektor</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 9.10.97 als Entwurf öffentlich ausgestellt worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.12.97 - bekannt gemacht worden.</p> <p>Herford, den 30.11.92 Der Stadtdirektor In Auftrage (LS) gez. Bültermann Stadtdirektor</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3(3) BauGB am 4.12.92 angelegt worden. Seine Verlegung des Regierungspräsidenten vom 24.7.93 ist öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Herford, den 12.2.93 In Auftrage des Rates der Stadt Herford Der Regierungspräsident In Auftrage gez. Kux</p>	<p>Die Einvernehmung mit dem Offenlegungsplan vom 5.4.6.2.93 wird bescheinigt.</p> <p>Herford, den 18.2.93</p> <p>Der Stadtdirektor In Auftrage</p> <p>(LS) gez. Bültermann Stadtdirektor</p> <p>(LS) gez. Schmalke Stadtervermessungsleiter</p> <p>Die Anhörung gemäß § 3(1) BauGB hat vom 29/11/98 bis zum 16/12/98 stattgefunden.</p> <p>Herford, den 15.02.1999</p> <p>(LS) gez. Bültermann Stadtdirektor</p> <p>(LS) gez. Dr. Klippstein Bürgermeister</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 9.10.97 als Entwurf öffentlich ausgestellt worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.12.97 - bekannt gemacht worden.</p> <p>Herford, den 26.11.92</p> <p>In Auftrage des Rates der Stadt Herford Der Stadtdirektor In Auftrage (LS) gez. Dr. Klippstein Bürgermeister</p> <p>Die Anzeigungsverfahren sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 BauGB am 9.10.97 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 2.9.93 öffentlich aus.</p> <p>Herford, den 12.2.93</p> <p>In Auftrage des Rates der Stadt Herford Der Regierungspräsident In Auftrage gez. Kux</p>
--	--

ST. A. 62

25. Februar 95