T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 4.44 "Löhrstraße"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.

1.1 Im MK-Gebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur die Nutzungen der im § 7 (2) Nr. 1 - 4 und 6 genannten Art zulässig. Sonstige Lohnungen entsprechend § 7 (2) Nr. 7 sind nur ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

1.2 Ausnahmen gemäß § 7 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Im allgemeinen Johnrebiet (WA) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur die Nutzungen der im § 4 (2) Nr. 1 - 3 und ausnahmsweise im § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Art zulässig.

1.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können erforderliche Stellplätze auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung A, B, C, D zugelassen werden, wenn dieselben eingegrünt, für je 4 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum gepflanzt und die Stellplatzfläche selbst nur durch Rasengittersteine bzw. Rasenpflastersteine befestigt wird. Die Fahrgasse zwischen den Stellplätzen ist mit Naturpflastersteinen zu pflastern.

1.6 Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gemäß Text Ziff. 3.4 zu gestalten und zu unterhalten.

1.7 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nur Baugrenzen festgesetzt.

1.8 Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17 (5) BauNVO zugelassen werden, wenn die Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt und die Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadtbildpflege erfolgen und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

1.9 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauG n.F. hinzuzurechnen.

1.10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bauweise geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.0 Gestaltung

2.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Genehmigungen für den Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen, die mit einem D oder E gekennzeichnet sind, aus den in § 39 h (3) Nr. 1 und 2 BBauG genannten Gründen versagt werden.

2.2 Bauliche Anlagen in den Sichtbereichen von Baudenkmalen und zu erhaltenden Gebäuden sind in Abstimmung mit dem Landeskonservator zu gestalten.

2.3 Alle Bauwerke, für die Satteldächer festgesetzt sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° auszuführen.

2.4 Die eingeschossig überbaubaren Flächen der Baugrundstücke am Janup, Gänsemarkt, der Löhrstraße und der Radewiger Straße, die als Dachterrasse (DT) festgesetzt sind, sind entsprechend auszubilden.

2.5 Eine maximale Abweichung von ± 30 cm von der festgesetzten Traufhöhe ist zulässig.

2.6 In der Richtfunktrasse Bielefeld 0 - Herford sind die Höhe der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden bezüglich Ihres Materials im Einzelfall mit der OPD Münster im Verlaufe des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

3.0 Grünflächen und nicht überbaubare Flächen

3.1 Die als Grünflächen (Parkanlage) festgesetzten Flächen sind der Öffentlichkeit zu widmen.

3.2 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.3 Auf den Grünflächen (Parkanlage) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Zubehör der Grünflächen sind.

3.4 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.
Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung unzulässig.
Die nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind entweder spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Bauwerke oder spätestens ein Jahr nach Freimachung der Grundstücke von abzubrechenden Gebäuden anzulegen.

3.5 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG) eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für "zu erhaltende Bäume", die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.

3.6 Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind als Pflichtvorgärten (Ziergärten) zu gestalten und zu unterhalten.
Die Freilegung und Befestigung der Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die Anlage und Gestaltung der Befestigung hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu erfolgen.

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Auf den Grundstücksflächen, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.
Grundstückseinfriedigungen dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr als 0,70 m über die vorhandene Verkehrsfläche hinausragen.

4.3 Die mit einem Gehrecht zugunsten von Fußgängern belasteten Flächen sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Begehung kann im Einvernehmen mit der Stadt geändert werden.

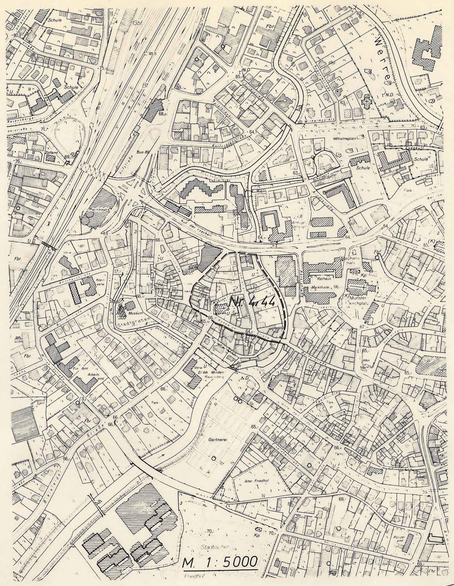
4.4 In den festgesetzten Fußgängerbereichen und Johnstraßen soll eingeschränkter KFZ.-Fahrverkehr zugelassen werden. Einzelheiten werden durch verkehrsregelnde Maßnahmen festgelegt.

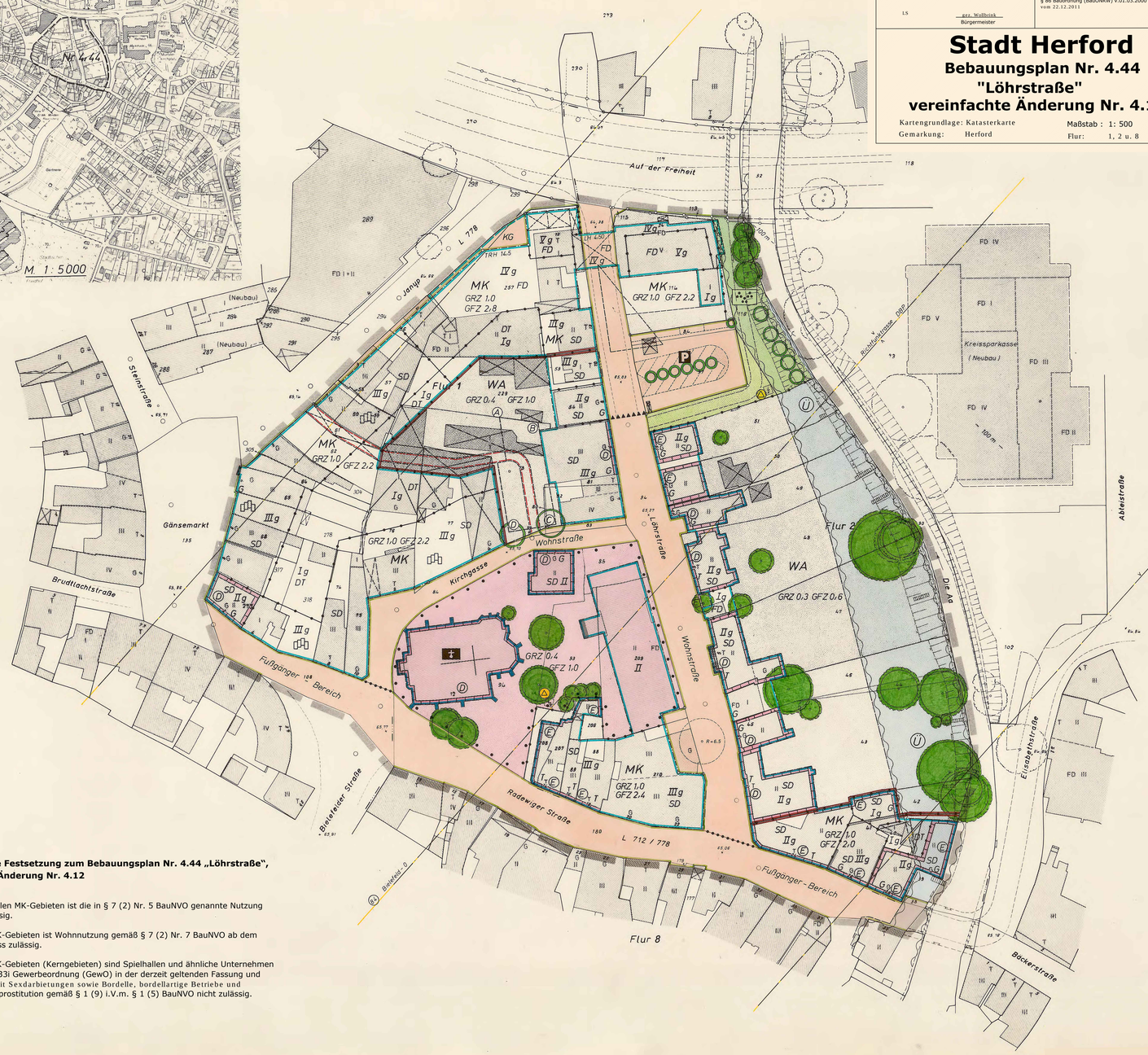
5.0 Sonstige Vorschriften

5.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten für Bauvorhaben, die in der "Satzung zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes in der Stadt Herford für den Bereich der Radewig" (Gestaltungssatzung Radewig) vom 24.04.1979 (in Kraft getreten am 01.09.1979) getroffenen Regelungen.

5.2 Der gesamte Planbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Sichtbereich von Baudenkmalen.

5.3 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.





Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 4.44 „Löhrstraße", vereinf. Änderung Nr. 4.12

1.11 In allen MK-Gebieten ist die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig.

In allen MK-Gebieten ist Wohnnutzung gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem Erdgeschoss zulässig.

In allen MK-Gebieten (Kerngebieten) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Für die Planung: Herford, den 22.04.2013 LS gez. Dr. Böhm — gez. Wöhler Bauderzernent — Abt.L.-Stadtplanung-	Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB i.V. mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) am 19.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.02.13 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 29.04.2013 LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 13.05.2013 LS gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 08.05.2013 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 17.05.2013 LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.05.2013 bis 02.07.2013 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.05.2013 bekanntgemacht worden. Herford, den 18.07.2013 Der Bürgermeister Im Auftrage: LS gez. Wöhler Abt.L.-Stadtplanung-	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 11.10.2013 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 05.11.2013 LS gez. Wollbrink Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 30.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 30.10.2013 öffentlich aus. Herford, den 06.11.2013 LS gez. Wollbrink Bürgermeister	Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert d. Art. 1 G vom 22.07.2011 (BGBl.I S.1509) Baunutzungsverordnung v.23.01.1990 (BGBl.I.S.132) letzte Änderung vom 22.04.1993 § 86 Bauordnung (BauONRW) v.01.03.2000 letzte Änderung vom 22.12.2011

Stadt Herford
Bebauungsplan Nr. 4.44 "Löhrstraße"
vereinfachte Änderung Nr. 4.12

Kartengrundlage: Katasterkarte — Maßstab : 1: 500
Gemarkung: Herford — Flur: 1, 2 u. 8

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — Allg. Wohngebiet
- MK — Kerngebiet
- III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- g — Geschlossene Bauweise

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorgartenbegrenzungslinie
- Baugrenze für Kellergeschoß (KG) und ab 1. Obergeschoß
- Gemeinbedarfsfläche (Kirche)
- Abgrenzung -Fußgängerbereich-
- Abgrenzung -Wohnstraße-
- Umformerstation

Gestaltung baulicher Anlagen

- TRH 7,5 — Traufhöhe (Höchstgrenze)
- Durchgänge, Durchfahrten, Unterführung
- G — Giebelständig
- T — Traufständig
- FD — Flachdach
- Gegliederte Bauweise
- DT — Dachterrasse
- SD — Satteldach
- Arkaden

Nicht überbaubare Flächen

- Verkehrsfläche
- Parkplatz
- Sichtdreieck
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Wasserflächen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung
- Grünfläche (Parkanlage)
- Zu erhaltende Bäume, Baum- und Buschgruppen.

B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl und Hs. Nr.
- Böschungen
- Höhe über NN
- Bäume (Bestand)

C. Nachrichtl. Angaben (BBauG § 9 4 u. 6)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen Wasserschutzgebiet (W) Quellenschutz (Q) oder Überschwemmungsgebiet (Ü)
- Baudenkmal
- Richtfunktrasse DBP 200 m Breite
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Baumgruppen

D. Kenntlichmachung (StBauFG)

E. Hinweise

- Zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen (BBauG § 39 h (1) u. (3) Nr. 1-2)
- Zu besetzigende Gebäude oder bauliche Anlagen (BBauG § 39 d (1)
- Dem Denkmalschutz unterliegende Gebiete oder Anlagen.

Stand: 13. 10. 84

Stadt Herford
Bebauungsplan
Nr. 4.44 „Löhrstraße" (B 156)

Gemarkung Herford, Flur 1, 2 u. 8 — Maßstab 1 : 500 ~~1000~~

Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) in der ab 1. August 1979 geltenden Fassung (vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256!) — Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) — Gestaltungssatzung Radewig vom 1. 5. 79 — § 9 103 Baugesetzbuch (BauG NW) vom 27.1.1970 (GV. NW. 96) i. V. mit § 5 der DVO zum BBauG vom 24.11.82 (GV NW. S 753).

Für die Planung: Herford, den 22. 8. 79 (LS) gez. Köhler — gez. Herrmann Bauzeichner für das Bauwesen — Stadt. Baudirektor	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes des Katasters mit dem Katasterbuch übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Herford, den 22. 8. 79 Stadtvermessungsamt (LS) gez. Schlinke Vermessungsoberrat	Der Übersichtsplan, mit dem Öffentlichkeitsplan wird bescheinigt: Herford, den 18. 10. 84 Der Stadtdirektor Im Auftrage: Schlinke
Der Rat der Stadt Herford hat gemäß § 2 (1) BBauG am 16. 2. 77 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 12.3.77 ortsüblich bekannt gemacht worden. Herford, den 24. 8. 79 Im Auftrage des Rates der Stadt Herford (LS) gez. Dr. Schober Bürgermeister	Die Anhörung gemäß § 2 a (2) BBauG hat vom 10. 5. 78 bis zum 19. 5. 78 stattgefunden. Herford, den 22. 8. 79 (LS) gez. Herrmann Stadt. Baudirektor	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (5) BBauG mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 22. 8. 79 (LS) gez. Herrmann Stadt. Baudirektor
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 a (6) BBauG vom Rat der Stadt Herford am 24. 8. 79 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 24. 8. 79 Im Auftrage des Rates der Stadt Herford (LS) gez. Dr. Schober Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG vom 15. 10. 79 bis 22. 11. 79 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 4. 10. 79 bekannt gemacht worden. Herford, den 8. 4. 80 Der Stadtdirektor Im Auftrage (LS) gez. Hermann	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG vom Rat der Stadt Herford am 13. 6. 80 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 26. 6. 80 Im Auftrage des Rates der Stadt Herford (LS) gez. Dr. Schober Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 103 BauO NW mit Verfügung vom 1. 12. 80 genehmigt worden. Herford, den 1. 12. 80 Az.: 675-07-Fig/Dia- Der Oberkreisdirektor Herford als obere Bauaufsichtsbehörde Im Auftrage: (LS) gez. Flegmeier	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 21. 11. 80 genehmigt worden. Detmold, den 21. 11. 80 AZ.: 35. 21. 11 - 303/H 182 Der Regierungspräsident Im Auftrage (LS) gez. Berger	Die Genehmigungen wurde Ort und Zeit der Auslegung (und gemäß § 12 BBauG am 23. 12. 80 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 23. 12. 80 öffentlich aus. Herford, den 12. 1. 81 Im Auftrage des Rates der Stadt Herford (LS) gez. Dr. Schober Bürgermeister