

## 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 Wohnungen 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 Wohngebiet (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 Geschosßflächenzahl 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 BBauG 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 Baudenkmälern 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  $35^{\circ}$  und  $50^{\circ}$  auszuführen.
- 2.4 Die eingeschossig überbaubaren Flächen der Baugrundstücke am Janup, Gänsemarkt, der Löhrrstraße und der Radewiger Straße, die als Dachterrasse (DT) festgesetzt sind, sind entsprechend auszubilden.
- 2.5 Eine maximale Abweichung von  $\pm 30$  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 BauG) 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 Befugung kann im Einvernehmen mit der Stadt geändert werden.
- 4.4 In den festgesetzten Fußgängerbereichen und Wohnstraßen 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 01.05.1979) getroffenen Regelungen.
- 5.2 Der gesamte Flanbereich 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.