

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Gestaltung und Einfriedungen

2.1 Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur in Form lebender Hecken bis zu 1 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen entlang der Fläche für den Gemeinbedarf als transparente Zäune in einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig.
 2.2 Die Fläche für den Gemeinbedarf ist entlang der Grundstücksfläche mit einer standortgerechten Hecke einzugrünen.
 2.3 Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze liegende Fläche ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude als Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ("Pflichtvorgärten"). Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung dieser Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden.
 Die sonstigen unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für freie Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Terrassen genutzt werden, sind ebenfalls ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 2.4 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang dauerhaft zu ersetzen. Die Gehölze sind der Auswahlliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen, entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Der auf dem Grundstück festgesetzte Einfahrtsbereich ist bindend.

4. Stellplätze

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein standortheimischer, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit jeweils mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

5. 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 unzulässig.

6. Rechtsverbindlichkeit

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes tritt der Teil des Bebauungsplanes Nr. 10.25a „Im Ulenbade“ mit dessen Festsetzungen außer Kraft.

Hinweis:

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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet GRZ 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) (Höchstgrenze)
- III** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o** offene Bauweise

Linien und Flächen

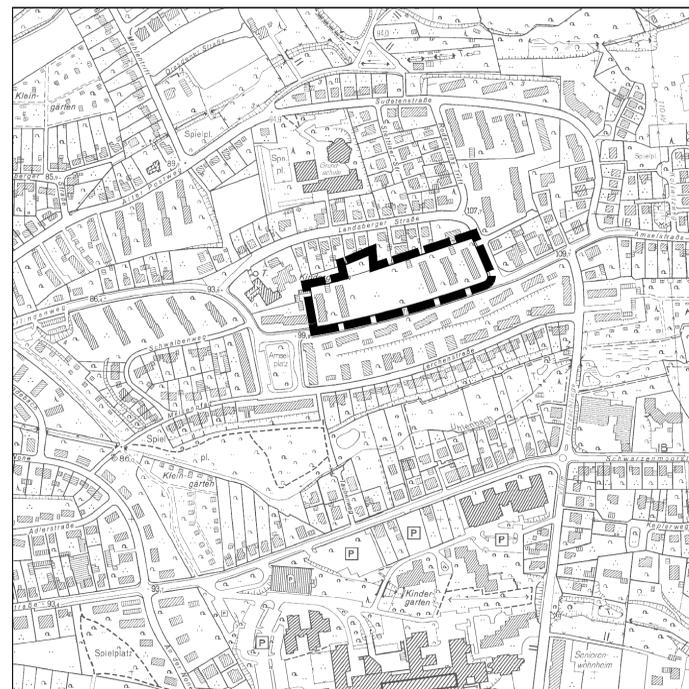
- Plangebietsgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Fläche für Stellplätze
- Einfahrt
- anzupflanzende Hecke

B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Baum

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Bau NVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014
PlanZV Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/32/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



M 1: 5000

Für die Planung: Herford, den 19.06.2018 LS gez. Dr. Böhm Beigeordneter	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermacheis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 19.07.2018 LS Kreis Herford Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Boxhammer
Der Bau- u. Umweltausschuss der Hansestadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 06.08.2018 LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 18.05.2018 bis zum 01.08.2018 stattgefunden. Herford, den 06.08.2018 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 12.09.2018 LS gez. Wöhler Abt.L. -Stadtplanung-	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford am 28.06.2018 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 06.08.2018 LS gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.08.2018 bis 05.09.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 01.08.2018 bekanntgemacht worden. Herford, den 12.09.2018 Der Bürgermeister Im Auftrage: LS gez. Wöhler Abt.L. -Stadtplanung-	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Hansestadt Herford am 14.12.2018 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 19.12.2018 LS gez. Kähler Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 21.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 21.12.2018 öffentlich aus. Herford, den 28.01.2019 LS gez. Kähler Bürgermeister	

**Hansestadt Herford
 Bebauungsplan Nr. 10.25a
 "Im Ulenbade" Änderung Nr. 2.18**

Kartengrundlage: Katasterkarte Maßstab 1: 1000
 Gemarkung: Herford Flur: 80