

# Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

**Kerngebiet-MK**  
gemäß § 7 BauNVO

1.1 Im festgesetzten Kerngebiet sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt **zulässig**:

1.1.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
1.1.3 Vergnügungsstätten,  
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.2)  
1.1.4 Einzelhandelsbetriebe,  
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.2)  
1.1.5 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,  
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.2)  
1.1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
1.1.7 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
1.1.8 Sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses.

1.2 **Unzulässig** im Kerngebiet sind:  
gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 7 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1.2.1 Unterarten von „Vergnügungsstätten“,  
**Spielhallen und ähnliche Unternehmen**,  
wie: Automatenhallen mit Glücksspielen, Geschicklichkeits-, Geld- und Warenspielautomaten, Spiel- und Entertainment-Center  
**Einrichtungen für die Schaustellung von Personen** in Peep-, Sex oder Live-Shows  
z.B. Sexkinos, Lokale bzw. Sexshops mit Videokabinen, Life- und Video-Peepshows, Sex-Video-Bars, „Sportstätten“ für Oben-ohne-Catches etc.  
**Wettbüros**,  
(Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden (Besucher) im Vordergrund steht).  
**Nachlokale jeglicher Art**,  
z.B. Nachbars mit Darbietungen, Stripsteakeloke, Table-Dance-Bars u.Ä.  
**Diskotheken, größere Tanzlokale**  
(Tanzlokale für jugendliches Publikum mit stimulierenden Musik- und Lichtanlagen).

1.2.2 Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe“,  
(bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabinen, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex DVD sowie Sexkinos und Videokabinen).

1.2.3 Unterarten von „Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“  
Gemäß § 15 (1) BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und (9) BauNVO sind folgende Unterarten von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben unzulässig:  
Wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

1.2.4 Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen

1.2.5 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:  
**Oberer Bezugspunkt**  
• Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.Ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern  
• Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe - FH).  
• Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe - TH).

**Unterer Bezugspunkt**  
Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe / Firsthöhen durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0 m.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB**

Innere der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

**Baugrenze**  
gemäß § 23 (3) BauNVO

Im Kerngebiet entlang der Klosterstraße, Brüderstraße, An der Bowerre kann die vordere Baugrenze zur Straße im Obergeschoss um bis zu 1,5 m in den Verkehrsraum der öffentlichen Verkehrsfläche überschritten werden.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**

Innere des Kerngebietes sind Tiefgaragen innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig.  
Innere des Kerngebietes sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

**5. Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB**

Abweichungen vom festgesetzten Standort der Trafostationen können zugelassen werden.

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Herford (ohne zeichnerische Darstellung)

Die Stadt Herford ist berechtigt auf den Flurstücken 662 und 659 Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Bauauftragten der Stadt Herford oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beidseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen und Büschen bepflanzen oder Bodenaufschichtungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

**7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB**

**Erhaltung von Bäumen**  
Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der folgenden Pflanzperiode am festgesetzten Standort zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom ursprünglichen Standort des Baumes von bis zu 5,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

**8. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

**Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:  
• sie an der Stätte der Leistung oder im direkten Umfeld angebracht werden,  
• der Ausleger, der in den Straßenraum hineinragt, eine maximale Höhe von 1,00 m und eine maximale Breite von 1,00 m nicht überschreitet,  
• sie maximal bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses angebracht werden.  
Werbeanlagen als Anlagen mit blinkendem Licht sind unzulässig.

**9. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB**

**Natur-, Boden- und Baudenkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.

**Artenschutz**  
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Folgende Maßnahmen sind bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu beachten:  
• Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Gehölzbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Quartiernutzung sind.  
• Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Gebäude Gehrenberg 19 und 21 sowie das ehemalige Kaufhofgebäude außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober abgerissen werden. Der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums ist nur möglich, wenn vorher sichergestellt ist, dass die Gebäude nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder Winterquartier genutzt werden. Bei einem Besatz durch Fledermäuse ist unmittelbar ein Gutachter einzuschalten, der das weitere Vorgehen bestimmt.  
• Um ein ausreichendes Angebot an potenziellen Quartierstandorten weiterhin zu gewährleisten, sollten im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau von Gebäuden Ersatzquartiere geschaffen werden.  
Sollten bei einer Kontrolle Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden, so ist neben dem Gutachter auch die untere Landschaftsbehörde zu beteiligen.

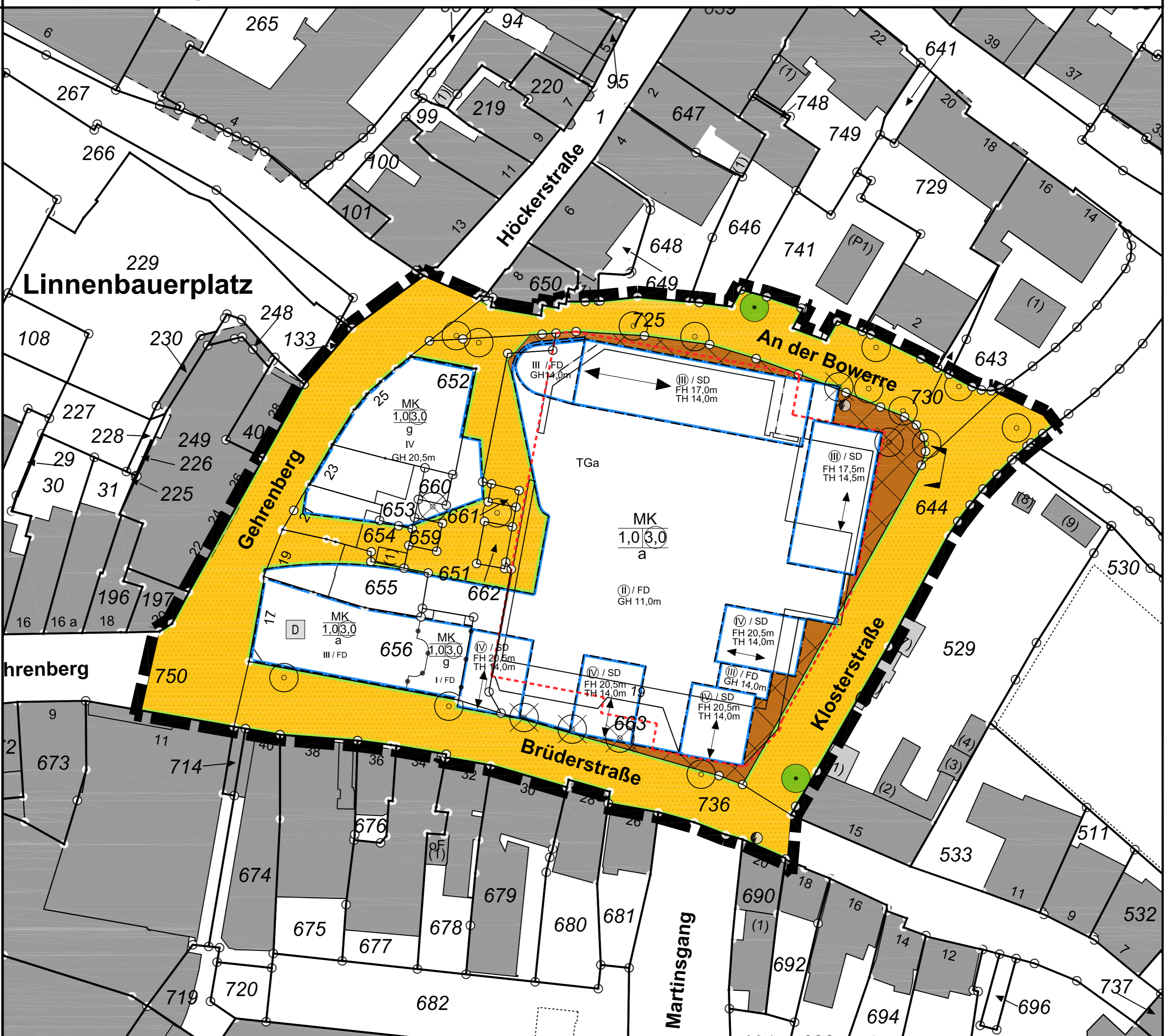
**Planüberlagerung**  
Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4.35 „Brüderstraße / Gehrenberg“ aus dem Jahr 1972 überlagern und ersetzen. Der „Restbebauungsplan“ Nr. 4.35 kann aber weiterhin seine Funktion erfüllen und wird in seinem übrigen Geltungsbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“ nicht beeinträchtigt.

# Planzeichenerklärung

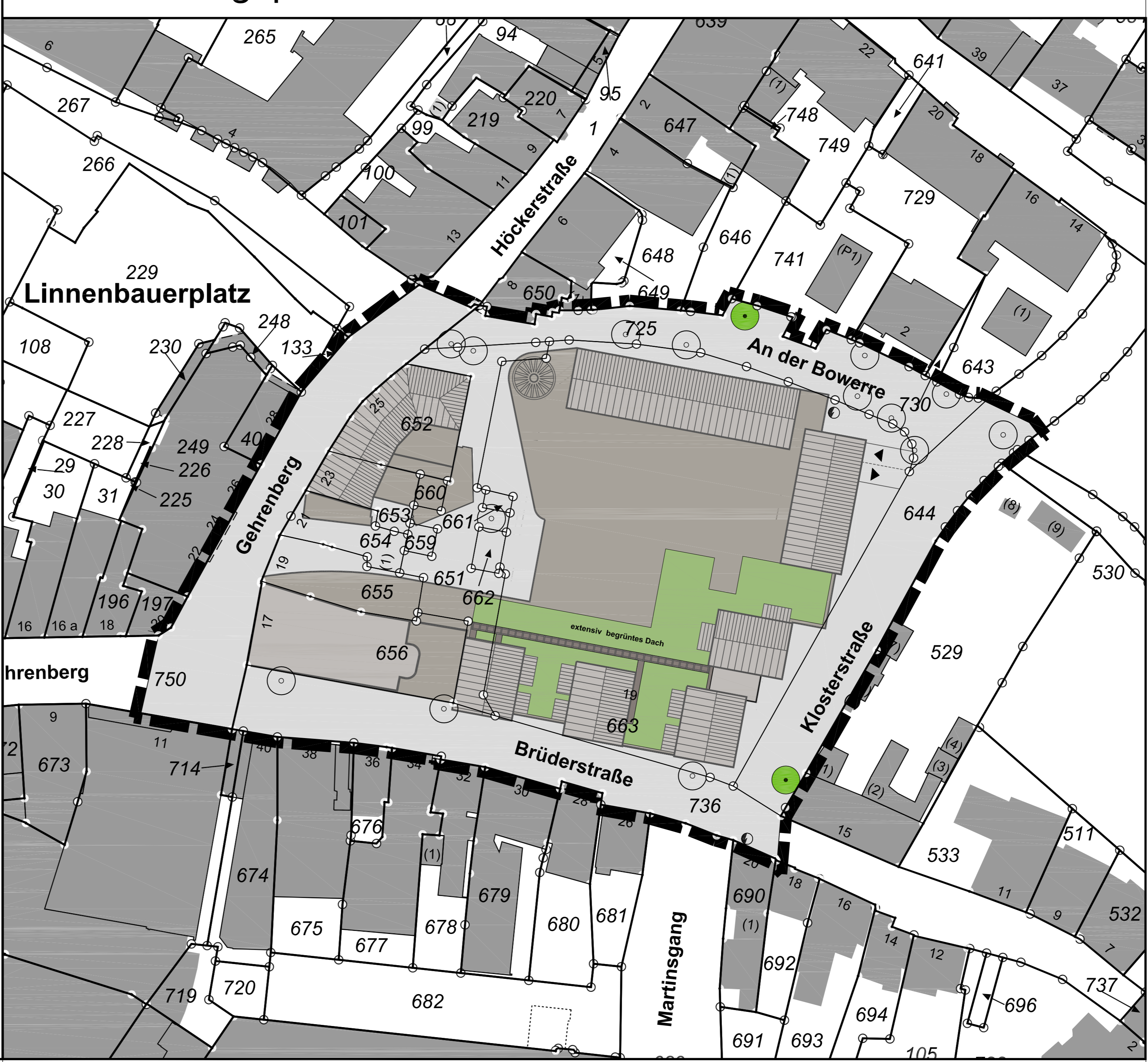
## A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- MK** Kerngebiet
  - 1,0 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
  - 3,0 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
  - III** Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - III** Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
  - g** geschlossene Bauweise
  - a** abweichende Bauweise
- Linien und Flächen**
- Grenze des Bebauungsplanes
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich
  - Einfahrtbereich
  - TGa** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
  - D** Baudenkmal
  - vorhandener Baum
  - ⊗** Baumstandort einfällt
  - zu erhaltender Baum
- Gestaltung baulicher Anlagen**
- GH max. 11,0m** Gebäudehöhe z.B. max. 11,0m
  - FH max. 20,5m** Firsthöhe z.B. max. 20,5m
  - TH max. 14,0m** Traufhöhe z.B. max. 14,0m
  - ←** Fließrichtung
  - SD** Satteldach
  - FD** Flachdach
- B. Erläuterungen der Planunterlage**
- Flurstücksgrenze
  - vorhandene Gebäude mit Hausnummer
  - 530** Flurstücksnummer
  - bestehende öffentliche Verkehrsfläche

# Nutzungsplan



# Gestaltungsplan



Für die Planung: Herford, den 17.09.2015		Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralschichtplan überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung. Herford, den 28.09.2015	
gez. Dr. Böhm Baudezernent	LS ABt.L. -Stadtplanung-	gez. Wöhler ABt.L. -Stadtplanung-	LS Der Landrat Katarina u. Vermessungsamt i.A. gez. Lückingmeier
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2 (1) BauGB am 10.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 30.09.2015		Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 24.11.2014 bis zum 12.12.2014 stattgefunden. Herford, den 14.10.2015	
LS Vorstand der Bau- u. Umweltausschusses	LS ABt.L. -Stadtplanung-	gez. Wöhler ABt.L. -Stadtplanung-	LS Vorstand der Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 15.12.2015		Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 17.09.2015 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 09.10.2015	
LS ABt.L. -Stadtplanung-	LS ABt.L. -Stadtplanung-	gez. Sieger ABt.L. -Stadtplanung-	LS Vorstand der Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 öffentlich ausgeteilt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.09.2015 bekanntgemacht worden. Herford, den 15.12.2015		Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 19.02.2016 als Sitzung beschlossen worden. Herford, den 23.02.2016	
LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Wöhler ABt.L. -Stadtplanung-	LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Köhler Bürgermeister	gez. Köhler Bürgermeister	LS Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 24.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 24.02.2016 öffentlich aus. Herford, den 09.03.2016			
LS	gez. Köhler Bürgermeister	LS	

**Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- **§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

Planung:

**h+t Hempel + Tacke GmbH**  
planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24-26 · 33609 Bielefeld  
Fon 0521.5573555 0 Fax 0521.5573555 5  
info@hempel-tacke.de

**Stadt Herford**  
**Bebauungsplan Nr. 4.63**  
**"Brüderstraße / Klosterstraße"**  
**- Satzung -**

Kartengrundlage: Katasterkarte  
Gemarkung: Herford  
Maßstab 1: 500  
Flur: 6

**MAßSTAB: 1:500**

0 10 20 30 M

