

Text zum Bebauungsplan Nr. 6.51 "Grüne Straße/Lockhauser Straße"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind die im § 6 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO), Ziffern 1 bis 7 aufgeführten Einrichtungen zulässig, hiervon ausgenommen ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 1 (5) BauNVO Einzelhandel.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind die im § 8 (2) BauNVO, Ziffern 1 bis 4 aufgeführten Einrichtungen zulässig, hiervon ausgenommen ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO Einzelhandel.

1.3 Für ein Betriebsgrundstück ist jeweils nur eine Wohnung zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.4 Die max. zulässige Traufhöhe (TH) wird gemäß § 16 (3) BauNVO auf 12,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die fertige Straßenoberkante. Eine Überschreitung der zulässigen TH für technisch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein, Masten, techn. Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.5 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) am und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

2.0 Grünflächen und nicht überbaubare Flächen

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden.
Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

2.2 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

2.3 Auf den Gewerbegrundstücken ist entlang der Verkehrsstraßen auf mindestens 10,00 lfdm Grundstück ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

2.4 Soweit nicht anders festgesetzt, sind auf den Gewerbegrundstücken mit einer Größe von über 5000 qm die Flächen zu den Nachbargrundstücken in einer Mindestbreite von 5,00 m mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen im Pflanzverband von 1,00 m x 1,00 m gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf kleineren Gewerbegrundstücken sind mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksfläche entsprechend zu bepflanzen. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann auf diese Bepflanzung verzichtet werden.

- 2.4 Soweit nicht anders festgesetzt, sind auf den Gewerbegrundstücken mit einer Größe von über 5000 qm die Flächen zu den Nachbargrundstücken in einer Mindestbreite von 5,00 m mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen im Pflanzverband von 1,00 m x 1,00 m gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf kleineren Gewerbegrundstücken sind mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksfläche entsprechend zu bepflanzen. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann auf diese Bepflanzung verzichtet werden.
- 2.5 Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern von mindestens einer Reihe im Abstand von 1,00 m eingegrünt werden, bei mehreren Reihen im Pflanzverband von 1,00 m x 1,00 m. Auf je 4 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
- 2.6 Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche, Hainbuche usw. mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm. Standortgerechte Sträucher sind z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Weide, Heckenkirsche usw.
- 2.7 Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung der Grünflächen dienen.
- 2.8 Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken A – M sind je m² Baugrundstück 0.15 m² auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit standortgerechten, einheimischen Hecken und Feldgehölzen anzulegen.
- 3.0 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB
Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung MB 25. Eine Verdichtung und Versiegelung dieser Fläche ist nicht zulässig. Die Erdaddeckung muß eine Vergasung zulassen.
- 4.0 Hinweise
- 4.1 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 Stadt Herford oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 4.2 Wenn bei Ausschachtungsarbeiten Verfärbungen des Bodens vorgefunden oder Abfallstoffe gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford -untere Abfallwirtschaftsbehörde- zu informieren.