

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - GE 6 - 8
In den Gewerbegebieten (GE) sind die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LeKT	LeKN
GE 7	65	50

Zusätzlich muss der Immissionsschutz gegenüber im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (insbesondere den Wohnnutzungen "Auf der Helle 4 und 6") gemäß § 15 BauNVO gesichert werden.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO:

a) Einzelhandelnutzungen
Ausnahmsweise können Einzelhandelnutzungen zugelassen werden, wenn es sich hierbei nur um Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe handelt, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stelle in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörite beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m² Nutzfläche nicht überschritten wird („Handwerkerprivileg“).

c) Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete - GE(n) 1-5

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(n)) sind die in § 8 BauNVO genannten Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LeKT	LeKN
GE(n) 2	58	43
GE(n) 3	58	43
GE(n) 4	61	46
GE(n) 5	59	44

Zusätzlich muss der Immissionsschutz gegenüber im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (insbesondere den Wohnnutzungen "Auf der Helle 4 und 6") gemäß § 15 BauNVO gesichert werden.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO:

a) Einzelhandelnutzungen
Ausnahmsweise können Einzelhandelnutzungen zugelassen werden, wenn es sich hierbei nur um Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe handelt, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stelle in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörite beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m² Nutzfläche nicht überschritten wird („Handwerkerprivileg“).

b) Anlagen der Abstandsklassen I bis VII
Die Abstandsklassen beziehen sich auf die Abstandsliste zum Abstandsverlass 2007. Die Unzulässigkeit bezieht sich auch auf nicht aufgeführte Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
Anlagen einer niedrigeren Abstandsklasse können im Einzelfall als Ausnahme i. S. des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Einhaltung der oben genannten Emissionskontingente nachgewiesen wird.

c) Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe

1.3 Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung)

Bei den vorhandenen Wohngebäuden „Auf der Helle 4“ und „Auf der Helle 6“ sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen auch abweichend der Festsetzungen zum GE(n) zulässig, wenn sie im Sinne des § 15 BauNVO keinen unzumutbaren Störungen ausgesetzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Gewerbegebieten wird gemäß § 16 (3) BauNVO die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche gemessen an vier Ecken des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den mit a) (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Gebieten ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudeanlagen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Längs der L 778 Elverdissers Straße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot des Straßenbausträgers. Die dargestellten bestehenden Zufahrten haben für die vorhandene Nutzung Bestandsschutz.

5.2 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

6. Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern in Form von 3 bis 5-reihigen Hecken oder Gebüschen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen einheimischen standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Einheimische, standortgerechte Bäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche, Hainbuche usw. mit einem Stammumfang von mindestens 22 cm und atypischer Kronenerziehung, d.h. ohne starke, insbesondere höhenbegrenzenden Kronenschnitt (Kappungen, Schnittelein, Formschnitt etc.). Kleinkronige, kugelförmige oder hängende Sorten sind nicht gestattet. Standortgerechte Sträucher sind z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Weide, Heckenkirsche usw. Die Bäume und Sträucher sind nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverweiterung, Bauweisen und Substrate" Ausgabe September, Bonn 2010, zu pflanzen.

7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Auf der mit A bis F gekennzeichneten Fläche wird bei Baumaßnahmen ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von insgesamt 5.550 Werteinheiten ("Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW", LANUV NRW, Stand: März 2008) erforderlich. Der Ausgleich wird durch die Umwandlung von 1388 qm Acker in Extensivgrünland auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Herford, Flur 49, Flurstück 67 erbracht. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu führen.

7.2 Für die Überbauung des Flurstücks 692, Flur 4, Gemarkung Elverdissen wird ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von insgesamt 82.865 Werteinheiten ("Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW", LANUV NRW, Stand: März 2008) erforderlich. Der Ausgleich wird durch die Umwandlung von 20716 qm Acker in Extensivgrünland auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Herford, Flur 49, Flurstück 67 sowie Gemarkung Herford, Flur 39, Flurstücke 17 und 276 erbracht. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu führen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 Bau O NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

8. Begrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung kann ausnahmsweise vor Verkauf- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln. Die Flächen für die Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten.

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen im vorderen und seitlichen Vorgartenbereich sind nur Hecken und transparente Zäune zulässig. Zäune dürfen mit in der Fläche deutlich untergeordneten Mauerstützen oder -stücken ausgeführt werden. Jegliche Einfriedungen sind so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahren aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

10. Fassaden

Außenfassaden von Hallenbauten sind mind. alle 30 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel.

11. Stellplätze

Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum gemäß Straßenbaumliste 2012 der GALK e.V. („Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz“) je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

12. Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. signalgelb). Werbeanlagen oberhalb der Traufen oder des Flachdaches sind unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen darf auch als Summe mehrerer Einzelanlagen 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

HINWEISE

13.1 Bei vorhandenem Baumbestand ist die jeweils gültige Fassung der Baumschutzsatzung der Stadt Herford maßgebend.

13.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälische Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

13.3 Der Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

13.4 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford zu informieren. Die hierbei anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Weiterhin ist bei späteren Baugenehmigungsverfahren im Bereich der Altlasten die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford zu beteiligen.

13.5 Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

13.6 Bei Teilen des Bebauungsplangebietes handelt es sich um eine bombenbetroffene Zone aus dem Zweiten Weltkrieg. Zum Schutz von Baumaßnahmen bei Bodeneingriffen werden die Grundstücke in kampfmittelbelasteten Bereichen gemäß § 16 Landesbauordnung (BauO NRW) nur dann überprüft, wenn die örtliche Ordnungsbehörde dies als erforderlich erachtet.

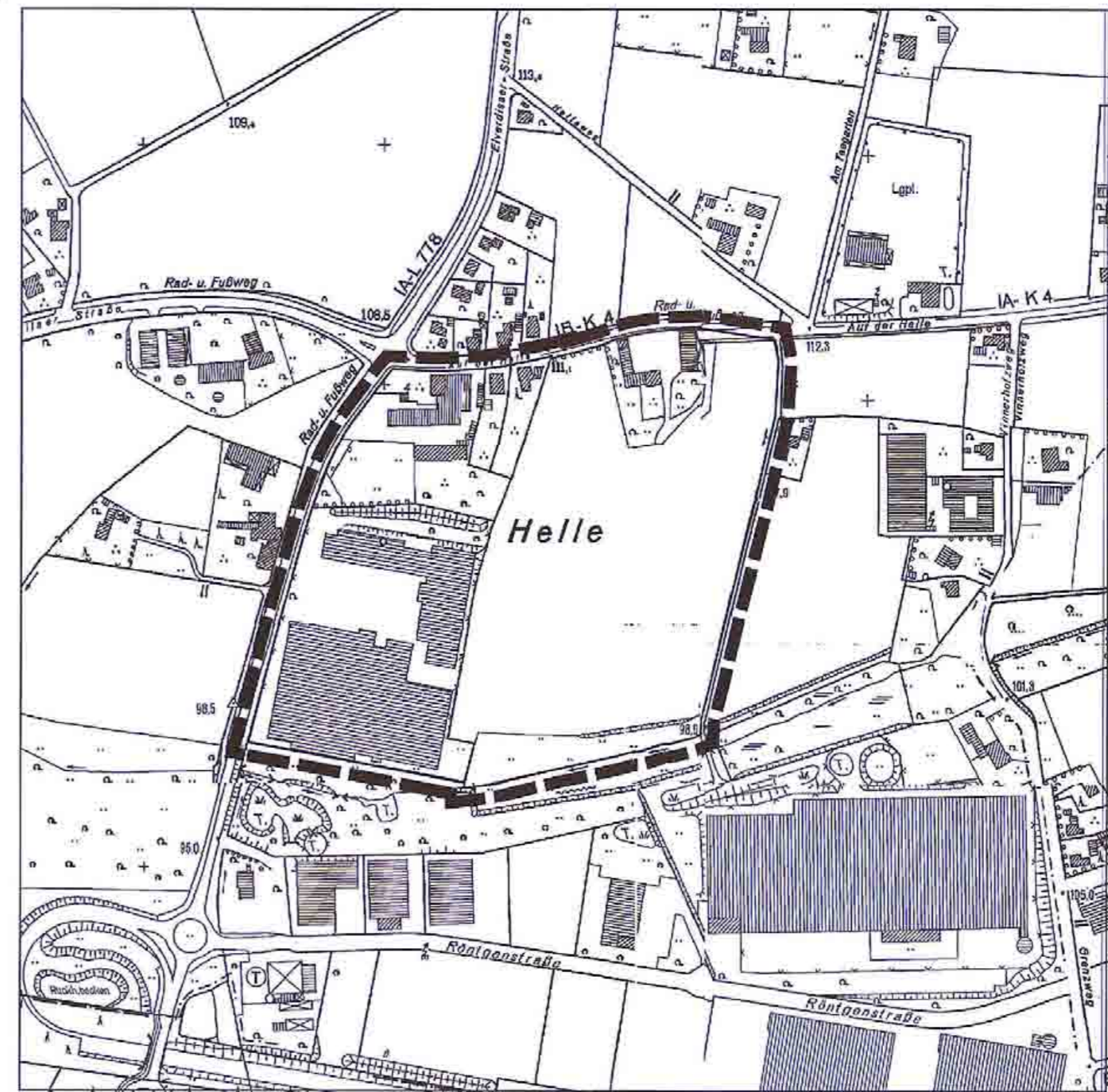
13.7 Werbeanlagen einschließlich Fahnen und Hinweisschilder sind gemäß § 28 Straßen und Wegesatz NRW "Anlagen der Außenwerbung" in einem Abstand von 20 Metern - gemessen vom Fahrbahnrand der L 778 Elverdissers Straße - unzulässig. Bis zu einem Abstand von 40 Metern bedürfen sie der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen.



Die Helle

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256 / SGV. NW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 (GV.NRW S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2013 (GV. NRW S. 194).
- Planzulassungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 I).
- Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsverlass 2007), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 (SMBL. NW 283)
- DIN 45691 "Geräuschkontingenterierung" (12 / 2006)



Maßstab 1: 5000

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- GI** Industriegebiet
 - GE** Gewerbegebiet
 - (n)** nutzungseingeschränkt
 - o** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise
 - 0,8** Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

- Linien und Flächen**
- Plangebietsgrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger
 - Ortsnetz- Trafostation
 - Löschwasser

Gestaltung baulicher Anlagen

GH 12.0 Gebäudehöhe max. 12.0 m

Nicht überbaubare Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Sichtdreieck
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünfläche
- RRB Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltene Baumgruppe

B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Höhenspunkt
- Böschung

C. Nachrichtliche Angaben

Landschaftsschutzgebiet

Für die Planung: Herford, den 24.01.2013	LS gez. Dr. Böhm	LS gez. Wähler	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterachweis überein. Stand: 30.09.2013 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Zeichenerverordnung. Herford, den 30.09.2013
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 17.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.06.2012 ersichtlich bekanntgemacht worden.	LS Vorstandender des Bau- u. Umweltausschusses	LS gez. Seeger	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 02.07.2012 bis zum 20.07.2012 stattgefunden. Herford, den 17.05.2013
Der Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 17.05.2013	LS gez. Wähler	LS gez. Wähler	Kreis Herford Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Lückemeier
Der Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.02.2013 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.02.2013 bekanntgemacht worden. Herford, den 02.07.2013	LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Wähler	LS Vorstandender des Bau- u. Umweltausschusses	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 02.07.2012 bis zum 20.07.2012 stattgefunden. Herford, den 17.05.2013
Dieser Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB vom 08.08.2013 bis 09.09.2013 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 01.08.2013 bekanntgemacht worden. Herford, den 17.09.2013	LS Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Wähler	LS Vorstandender des Bau- u. Umweltausschusses	Herford, den 17.05.2013
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 29.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 29.01.2014 öffentlich aus. Herford, den 30.01.2014	LS gez. Wollbrink	LS Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 4a (3) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 24.07.2013 erneut als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 18.09.2013
	LS gez. Wollbrink	LS Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 11.10.2013 als Sitzung beschlossen worden. Herford, den 05.11.2013

Stadt Herford
B.-Plan Nr. 6.73
"Auf der Helle III"

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Elverdissen
Maßstab 1: 1000
Flur: 4