

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	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
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) Einzelhandelsnutzungen

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen 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 Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile 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	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
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) Einzelhandelsnutzungen

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen 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 Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile 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 Abstandserlass 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 Gebäudelängen 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 Elverdisser Straße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot des Straßenbaulastträgers. 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 Gebüsch 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 arttypischer Kronenerziehung, d.h. ohne starken, insbesondere höhenbegrenzenden Kronenschnitt (Kappungen, Schneiteln, 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 Wurzelraumerweiterung, 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 Verkaufs- 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 Grundstückszufahrten 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 Bodendenkmälern 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 Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten

13.5 Zuwiderhandlungen 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 Wegegesetz NRW "Anlagen der Außenwerbung" in einem Abstand von 20 Metern - gemessen vom Fahrbahnrand der L778 Elverdisser Straße - unzulässig. Bis zu einem Abstand von 40 Metern bedürfen sie der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen.