

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet -SO mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung"

gemäß § 11 (3) BauNVO

1.1 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² **zulässig**:

1.1.1 Das zulässige Kernsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gem. folgender Liste (vgl. Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Herford. Münster, Juli 2015)

WZ-Nr. 2008	Sortimentsgruppe
aus 47.2	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
aus 47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
aus 47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
aus 47.76.1	Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
aus 47.76.2	Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente gem. folgender Liste sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. (vgl. Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford. Münster, Juli 2015)

WZ-Nr. 2008	Sortimentsgruppe
aus 47.73.0	Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
aus 47.74.0	medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
aus 47.78.1	Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
aus 47.78.9	Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
aus 47.61.0	Bücher
aus 47.79.2	Antiquariate
aus 47.71.0	Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Minderwaren)
aus 47.71.0	Pelz- und Kürschnerwaren
aus 47.71.0	Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
aus 47.72.1	Schuhe (ohne Sportschuhe)
aus 47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
aus 47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
aus 47.59.9	Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
aus 47.65.0	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen)
aus 47.64.2	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
aus 47.64.2	Sportbekleidung und -schuhe
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.65.0	Künstler- und Bastelbedarf
aus 47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.78.9	Pokale, Vereinsbedarf

aus 47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.78.9	Pokale, Vereinsbedarf
aus 47.59.9	Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
aus 47.78.3	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
aus 47.51.0	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
aus 47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
aus 47.42.0	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
aus 47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
aus 47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.78.2	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
aus 47.77.0	Uhren und Schmuck
aus 47.78.3	Sammlerbriefmarken, -münzen

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

2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Innerhalb des gesamten Sondergebietes ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Hauptgebäuden mit Pultdach / Flachdach beträgt:

- 75,00 m üNNH

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Hauptgebäuden mit Pultdach / Flachdach beträgt:

- 76,00 m üNNH

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

2.3 Bezugshöhen gem. § 18 (1) BauNVO

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.

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

3.1 Bauweise

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

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

4.1 Stellplätze

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gem. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

4.2 Werbeanlage (siehe Nr. 10.2)

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

5.1 Ein- und Ausfahrtsbereich im SO

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des gekennzeichneten Bereichs zulässig. In den übrigen Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

6. Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB

6.1 Flächen für Versorgungsanlage, Zweckbestimmt: Trafostation

Abweichungen vom festgesetzten Standort der Trafostationen können zugelassen werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt

werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus

- Der Abbruch der Gebäude sollte während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Mitte März durchgeführt werden. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere vor dem Abbruch auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Hierbei sollten die Rollladenkästen vorsichtig von Hand geöffnet und die Ortgänge abgenommen werden. Werden Fledermäuse nachgewiesen, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen.

CEF-Maßnahmen

- An der Mauer am südwestlichen Rand des Plangebietes, östlich der Humboldtstraße, sollen 4 Fledermausflachkästen angebracht werden. Alternativ können die Fledermauskästen auch an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes angebracht werden.

8. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenenergie gemäß § 9 (1) 23b

8.1 Photovoltaik

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit einem Anteil von mindestens 80% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

9. Pflanzgebot für Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB

9.2 Dachbegrünung

Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 80% der Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 - 7° von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Überdachungen von Tiefgaragen ab einer Größe von 15 m² mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden.

Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

9.3 Baumschutzsatzung

Die vorhandenen Bäume, welche unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford fallen, sind, sofern diese nicht erhalten werden können, bei Zerstörung oder natürlichem Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist auf Grundlage der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford in der jeweils gültigen Fassung gemäß § 7 Abs. 2 in Abhängigkeit des Stammumfanges des Baumes durchzuführen.

10. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

10.1 Dachform und Dachneigung

Im sonstigen Sondergebiet sind Hauptgebäude mit Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von bis zu $\leq 7^\circ$ zu errichten. Untergeordnete Bauteile sind mit einem Flachdach zu versehen.

10.2 Werbeanlagen

Zulässig sind:

- wenn Werbeanlagen an der Stätte der Leistung oder im direkten Umfeld angebracht werden, die 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten,
- maximal eine selbstständige Werbeanlage im Form eines Werbepylons (maximale Höhe: 74,50m ü NHN; ca. 6,0m), die Ansichtsfläche darf dabei eine Größe von 7,0m² nicht überschreiten
- maximal ein selbstständiges Einfahrtsschild im Form eines Pylons (maximale Höhe: 74,50m ü NHN; ca. 5,0m), die Ansichtsfläche darf dabei eine Größe von 5,0m² nicht überschreiten

Unzulässig sind:

- Werbung mit wechselndem Licht
- Wechselbildwerbung
- Werbeanlagen oberhalb der Attika

10.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit den in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 aufgeführten Beispielen ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten und das Gebäude selbst. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls zu bepflanzen.

10.4 Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlage

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Hochstammbaum auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen. Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste -- Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz.

Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm der in der v. g. Liste als geeignet eingestuft Bäume festgesetzt.

Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 8 qm bei einer Mindestbreite von 2,00 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m mindestens 12 cbm aufweisen. Ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit eine unversiegelte Fläche, wie vor beschrieben, nicht zu erreichen so ist eine Pflanzgrubenbauweise mit teilweiser oder ganzer Überbauung als Verkehrsfläche (Stellplatz) zu wählen. Bei einer überbauten Pflanzgrube sind entsprechende Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen zu verwenden. Zudem kann ein erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum außerhalb der eigentlichen Pflanzgrube zur Erreichung der Pflanzgrubengröße erforderlich sein.

Die vorab beschriebenen Pflanzgrubenherstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen.

Die Hochstammbäume sind fachgerecht zu pflanzen und baumartbedingt entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Ein regelmäßiger starker, insbesondere höhenbegrenzender Kronenschnitt (Kappung und Formschnitt) ist nicht zulässig. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist der Baum auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen in Abstimmung mit der Hansestadt Herford zu ersetzen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Zuge einer erforderlichen Kronenpflege wie z.B. Herstellung des Lichtraumprofil, der Leittrieb nicht entfernt / eingekürzt werden darf um ein natürliches Erscheinungsbild des Baumes zu gewährleisten und die weitere Entwicklung im Hinblick auf eine hohe Lebenserwartung zu stärken.

Hochstammbäume

Silber-Linde	Tilia tomentosa "Brabant"
Zürgelbaum	Celtis australis
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Trauben-Eiche	Quercus patraea

11. 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.

Planüberlagerung

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird für dessen Geltungsbereich der derzeitige rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 6.24 „Ahmser Straße/ Lockhauser Straße“ außer Kraft gesetzt.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einer bombenbetroffenen Zone.

Boden / Altablagerungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundstücks Ahmser Straße 50 eines Altlastenstandortes der Art Fahrzeugbau, Reparatur und Tankstelle. Auf den anderen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind laut Altlastenkataster des Kreis Herfords keine Altlasten verzeichnet. Gemäß des Gutachtens "Baugrundgutachten und Altlastenerkundung zum Bau eines Lebensmittelmarktes Ahmser Straße 54" entspricht der Asphalt innerhalb des Plangebietes der Verwertungskategorie B und ist als gefährlicher Abfall einzustufen. Die Altlasten am Gebäude Ahmser Straße 54 und im Bereich der ehemaligen Tankstelle Ahmser Straße 50 sind nach dem örtlichen Befund aus dem Untergrund zu entfernen, entsprechende Böden sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109);

Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford. (06.07.2001)