

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet MI

Im Mischgebiet sind die im § 6 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO), Ziffern 1 bis 6 aufgeführten Einrichtungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 (5) BauNVO Einrichtungen gemäß § 6 (2) BauNVO Ziffern 7 und 8. Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Des Weiteren sind Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen und keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Herforder Liste bedienen.

1.2 Gewerbegebiet GE (n)

Im Gewerbegebiet GE (n) sind die im § 8 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO), Ziffern 1, 2 und 4 aufgeführten Einrichtungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 (5) BauNVO Einrichtungen gemäß § 8 (2) BauNVO Ziffer 3. Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Außerdem sind Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE (n) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, sofern sie dem Direktverkauf von selbst erzeugten Produkten der im GE (n)-Gebiet gelegenen Produktionsstätten dienen, oder in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, und die Verkaufsfläche einen deutlich untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (Werksverkauf / Handwerkerprivileg).

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhe

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere natürliche Geländeoberfläche, gemessen an den vier Eckpunkten des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Firsthöhe, bei Flachdächern die Traufhöhe.

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 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen, entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

2.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind der nachfolgenden Auswahlliste zu entnehmen. Die Gehölzpflanzung ist innerhalb der festgesetzten Flächen mehrreihig in einem versetzten Pflanzverband von 1,50 x 1,50 m herzustellen.

Pflanzqualitäten

Verpflanzte Heister: 175 / 200 cm

Verpflanzte Sträucher: 60 / 100 cm

Artenauswahl

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, *Corylus avellana* - Wald-Hasel, *Crataegus monogyna* - Weißdorn, *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen, *Ligustrum vulgare* - Liguster, *Lonicera xylosteum* - Gewöhnliche Heckenkirsche, *Prunus spinosa* - Schlehe, *Rosa canina* - Hunds-Rose, *Salix caprea* - Sal-Weide, *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder, *Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

Im Bereich der mindestens 10,00 m breiten Streifen ist alle 13 m ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl

Tilia cordata - Winter-Linde, *Quercus robur* - Stiel-Eiche, *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn, *Alnus spaethii* - Purpur-Erle, *Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche, *Prunus avium* - Vogel-Kirsche

In den unter 10,00 m breiten Streifen ist je angefangene 100 m² Pflanzfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

Artenauswahl

Acer campestre - Feld-Ahorn, *Carpinus betulus* - Hainbuche, *Sorbus aucuparia* - Eberesche

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind umgehend nach Abschluss der Hochbautätigkeiten umzusetzen. Eine entsprechende Kronenpflege an Bäumen ist gemäß den Ausführungen unter 3.5 „Stellplätze“ vorzunehmen.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Gestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen 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.

3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken und transparente Zäune zulässig. Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m im Mittel zulässig. Hiervon ausgenommen ist die westliche Grundstücksgrenze entlang der Bundesstraße B 239 / B 61.

Die Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind von baulichen Anlagen jeglicher Art, sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen sowie Pflanzgeboten freizuhalten, sofern diese die Höhe von 0,80 m übersteigen.

3.3 Fassaden

An allen Gebäudeteilen sind grellfarbige oder reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig. Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m vertikal zu gliedern, z. B. durch Versatz, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel. Vollflächige Metallverblendungen sind an den von der Diebrocker Straße aus einsehbaren Gebäudeseiten nicht zulässig.

3.4 Dachanordnungen

3.4 Dachgestaltung

Dächer sind im gesamten Plangebiet als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad auszuführen.

3.5 Stellplätze

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein standortheimischer, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit jeweils mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Im Bereich der Baumscheiben auf dem Parkplatz ist das Pflaster auf Fuge zu verlegen, sodass die Wasserversorgung gewährleistet ist.

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der vorgesehenen Stellplatzanlage 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 14 cm festgesetzt.

Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 6 m² bei einer Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m mindestens 12 m³ aufweisen. Ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit eine unversiegelte Fläche, wie voran 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 beschriebene 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. Bei Zerstörung oder natürlichem Abgang ist der Baum auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen in Abstimmung mit der Stadt Herford zu ersetzen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Zuge einer erforderlichen Kronenpflege wie z. B. Herstellung des Lichtraumprofils, 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. Starker, regelmäßiger, insbesondere höhenbegrenzender Kronenschnitt (Kappungen, Schneiteln, Formschnitte etc.) sind nicht zulässig.

Bei den zur Diebrocker Straße gelegenen Stellplatzanlagen ist zum Schutze der Verkehrsteilnehmer (Blendschutz) eine ausreichend hohe und dichte Einfriedung, Bepflanzung, Hecke o.ä. vorzusehen. Die Festsetzungen unter 3.2 gelten entsprechend.

3.6 Werbeanlagen

Es sind ausschließlich Werbeanlagen zur Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig. Ebenso sind Werbeanlagen oberhalb der Traufen oder des Flachdaches unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen darf auch als Summe mehrerer Einzelanlagen 8 m der Gebäudebreite nicht überschreiten.

4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzpflanzung von einem Hochstammbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm hat zusätzlich zu den Anpflanzungen gemäß Punkt 3.5 „Stellplätze“ zu erfolgen.

5 Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Anbauverbotszone

Entlang der autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B 239 / B 61 sind Hochbauten jeglicher Art in der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und den Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher

Sicht unzulässig.

5.2 Anbaubeschränkungszone

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Oberen Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist gesondert zu beantragen.

6 Hinweise

6.1 Baumbestand

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

6.2 Regenwasserrückhaltung / Flächenversiegelung

Werden mehr als 40 % des Plangebietes befestigt, ist für das Niederschlagswasser eine entsprechende Rückhalteeinrichtung vorzusehen oder die überschüssigen Niederschlagsmengen sind auf dem Grundstück zu belassen. Sollte betriebliches Abwasser anfallen, welches den Anhängen der Abwasserverordnung unterliegt und nicht mit häuslichem Abwasser vergleichbar ist, wäre eine Indirekteinleitergenehmigung beim Kreis Herford zu beantragen.

6.3 Bodeneingriffe

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, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

Sollten bei den Baumaßnahmen auffällige Bodenverfärbungen oder Verunreinigungen des Erdreichs, sowie Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend zu informieren.

6.4 Erschließungsmaßnahmen

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

6.5 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen 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.

6.6 Ersatz geltender bauleitplanerischer Bestimmungen

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7.65 „Oberste Kamp“ werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 7.57 „Brauwerstraße“ unwirksam und durch die des Bebauungsplanes Nr. 7.65 „Oberste Kamp“ ersetzt.