I Rechtsgrundlagen

1. 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)

2. 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).

3. 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).

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 (GV.NRW S. 666), zuletzt geändert Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel 1- SO1
In dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel 1 - (SO1) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11(3) BauNVO bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m² zulässig
Unzulässig sind die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford, 2008, S.128f.).
Davon ausgenommen sind Randsortimente bis höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

1.2 Sondergebiet 2- SO2
In dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel 2 - (SO2) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11(3) BauNVO bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² zulässig.

Unzulässig sind die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford, 2008, S.128f.).

Davon ausgenommen sind Randsortimente bis höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003 – Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	*52.49.3*	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	*52.42*	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Bücher	*aus 52.47.2*	*Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)*
Computer (PC-Hardware und -Software)	*52.49.5*	*Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software*
Elektrohaushaltsgeräte (nur: Kleingeräte)	*aus 52.45.1*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)*
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	*52.49.4*	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)*
Glas/Porzellan/Keramik	*52.44.4*	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/Bett-/Tischwäsche	*aus 52.41.1*	*Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)*
Heimtextilien/Gardinen	*52.44.7*	*Einzelhandel mit Heimtextilien*
Hausrat	*aus 52.44.3*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)*
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	*52.41.2*	*Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche*
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	*52.32.0*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten*
Musikinstrumente und Musikalien	*52.45.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	*52.47.1* *aus 52.49.9*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büroanwender)*
Schuhe, Lederwaren	*52.43*	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	*52.48.6*	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	*52.49.8*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)*
Telekommunikationsartikel	*52.49.6*	*Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen*
Uhren/Schmuck	*52.48.5*	*Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik	*52.45.2*	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	*aus 52.49.9*	*Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handfeuerwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	*aus 52.48.2* *aus 52.44.6*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)*

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	*aus 52.49.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)*
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	*52.33* *aus 52.49.9*	*Einzelhandel mit Parfümerlewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Büroteewaren und Kerzen)*
Nahrungs- und Genussmittel	*52.11.1* *52.2*	*Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	*52.31.0*	*Apotheken*
Zeitungen/Zeitschriften	*aus 52.47.2* *52.47.3*	*Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen*

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

2.1 Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird auf 6 Meter 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 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 Überschreitung der Gebäudelangen 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. 4 BauGB)
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 (b) BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten bzw. zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

1. Begrünung
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.

2. Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken und transparente Zäune zulässig. Zäune dürfen mit in der Fläche deutlich untergeordneten Mauersützen 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.

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

4. Stellplätze
Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 10 Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 10 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

5. Werbeanlagen
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten 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

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

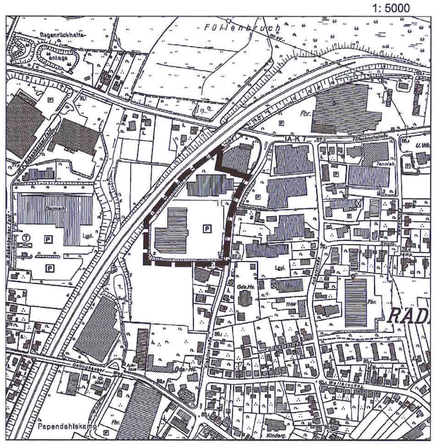
6.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen 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)).

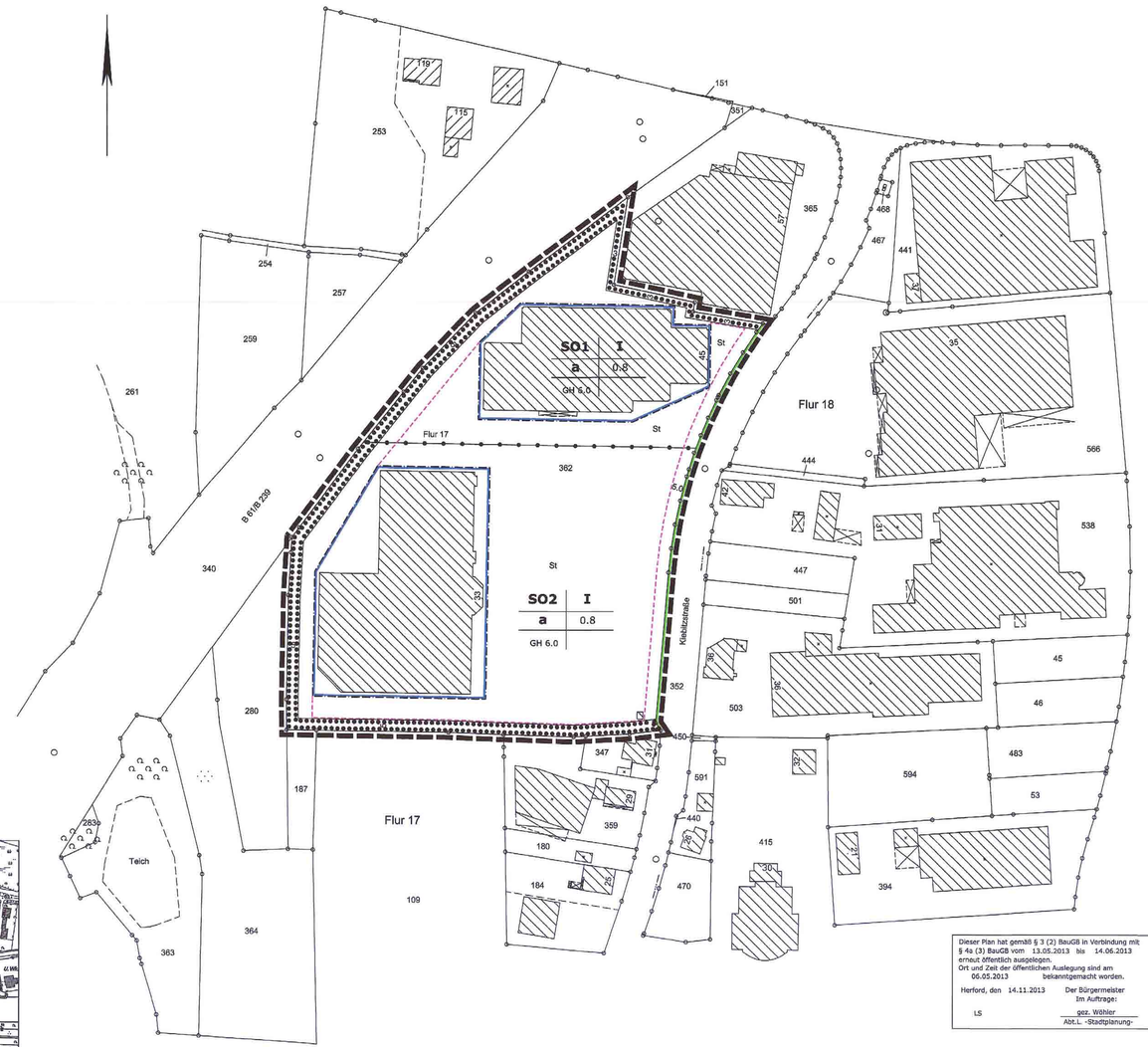
6.3 Der Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

6.4 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist das Umweltamt des Kreises Herford zu informieren.

6.5 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.

1: 5000





Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet	a	abweichende Bauweise
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	0.8	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

Linien und Flächen

Plangebietsgrenze	St Fläche für Stellplätze
Straßenbegrenzungslinie	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baugrenze	

Gestaltung baulicher Anlagen

GH 6.0 Gebäudehöhe max. 6.0 m

Nicht überbaubare Flächen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B. Erläuterungen der Planunterlage

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Für die Planung:
Herford, den 14.11.2012
LS
gez. Dr. Böhm
Baudezernent
gez. Wöhler
Abt.L -Stadtplanung-

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 13.11.2013
Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
I.A.
LS
gez. Lückingsmeier

Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 28.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Herford, den 17.05.2013
LS
gez. Seeger
Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 25.09.2012 bis zum 11.10.2012 stattgefunden.
Herford, den 17.05.2013
LS
gez. Wöhler
Abt.L -Stadtplanung-

Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
Herford, den 17.05.2013
LS
gez. Wöhler
Abt.L -Stadtplanung-

Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 22.11.2012 als Entwurf beschlossen worden.
Herford, den 17.05.2013
LS
gez. Seeger
Vorsitzender des Bau- u.Umweltausschusses

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB vom 13.05.2013 bis 14.06.2013 erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 06.05.2013 bekanntgemacht worden.
Herford, den 14.11.2013 Der Bürgermeister Im Auftrage:
LS
gez. Wöhler
Abt.L -Stadtplanung-

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.02.2013 bis 22.03.2013 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.02.2013 bekanntgemacht worden.
Herford, den 17.05.2013 Der Bürgermeister Im Auftrage:
LS
gez. Wöhler
Abt.L -Stadtplanung-

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 06.12.2013 als Satzung beschlossen worden.
Herford, den 11.12.2013
LS
gez. Wollbrink
Bürgermeister

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
Bürgermeister

Stadt Herford

B.-Plan Nr. 8.33b "Wellbrok" Teil 1 Änderung Nr. 3.11

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford
Maßstab 1: 1000
Flur: 17