

## 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 durch 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
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	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten

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 Büro Zwecke)
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 Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohnrichtungsbedarf (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)

<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren 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 (Apothek)	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 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. 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 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.

### **3. Fassaden**

Außenfassaden von Hallenbauten sind mind. alle 30 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, 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, 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**

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.