

## **Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

## " Schnatweg"

### In Teilgebiete nach Art der zulässigen baulichen Nutzung gegliedertes Gewerbegebiet

gem. § 1 (4) - (9) BauNVO

#### Gewerbegebiet - GE 1

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gem. § 1(4) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- KFZ-Handelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO ist gem. § 8 (3) BauNVO die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen :

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und / oder Unterhaltungsgeräten wie z. B. Spielkasinos und Spiel- / Automatenhallen sind, sowie Bordelle.
- Einzelhandelsbetriebe
  - außer Betriebe, die dem Direktverkauf von selbst erzeugten Produkten der im GE-Gebiet gelegenen Produktionsstätten dienen, oder in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, und die Verkaufsfläche einen deutlich untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (Werksverkauf/ Handwerkerprivileg).
- Eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen.

Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) 1 BauNVO zugelassen werden

gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (4) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie
  - dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
  - in unmittelbarem baulichen Zusammenhang - nicht freistehend - mit den Betriebsgebäuden errichtet werden und
  - je betriebswirtschaftliche Einheit nur eine Wohnung errichtet wird,

#### Gewerbegebiet - GE 2

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gem. § 1(4) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- KFZ-Handelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO ist gem. § 8 (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung von :

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und / oder Unterhaltungsgeräten wie z. B. Spielkasinos und Spiel- / Automatenhallen sind, sowie Bordelle.
- Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe
  - außer Betriebe, die dem Direktverkauf von selbst erzeugten Produkten der im GE-Gebiet gelegenen Produktionsstätten dienen, oder in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, und die Verkaufsfläche einen deutlich untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (Werksverkauf/ Handwerkerprivileg).
- Eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen.

Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) 1 BauNVO zugelassen werden

gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (4) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie
  - dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
  - in unmittelbarem baulichen Zusammenhang - nicht freistehend - mit den Betriebsgebäuden errichtet werden und
  - je betriebswirtschaftliche Einheit nur eine Wohnung errichtet wird,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

## **Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 und §18 BauNVO

### Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss der Außenwände (oberer Abschluss der Attika, des Gesimses o.ä.).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang z.B. für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen sowie durch Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- und Solaranlagen) ist um max. 3,00 m zulässig.

## **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 9 (1) 2 BauGB

### Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch größere Gebäudelängen als 50 m zulässig.

### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. §§ 12 und 23 BauNVO

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu und von den angrenzender öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

## **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers Open Grid Europe GmbH, Essen belasteten Flächen (GFL 1) sowie deren Schutzstreifenbereiche -4 m beiderseits der Leitungssachse- sind aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungseinrichtungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, freizuhalten.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,50 m rechts und links neben der jeweiligen Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- und Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

## **Flächen für Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 (1) 25 a BauGB

### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) unterliegen einer Bindung für Bepflanzung und sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mindestens 50 % heimischer Gehölzarten zu pflanzen.

### Anzupflanzende Bäume

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ist entlang der Engerstraße, sowie in Teilen entlang des Schnatweges - im nördlichen Teil, im Bereich des GE-2 - gemäß § 9 (1) 25a BauGB ein standortgerechter Einzelbaum anzupflanzen.

Diese sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die genauen Baumstandorte sind auf die Grundstückszufahrten abzustimmen.

### Pflanzfläche 1 (PF1) - strauchartige Bepflanzung

Der nicht überbaubare Randbereich des Gewerbegebietes im Süden, angrenzend an die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der süd-westliche Bereich des Gewerbegebietes zu den öffentlichen Verkehrsflächen des Schnatweges ist mit einem Pflanzgebot belegt und in der jeweils festgesetzten Mindestbreite mit standortgerechten Sträuchern / bodenständigen Gehölzen im Pflanzverband von 1,00 x 1,00 m gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hochstämmige Bäume sind hier nicht zulässig.

Diese festgesetzten Pflanzflächen sind Teilflächen des gewerblichen Baugrundstückes und entsprechend auf die zulässige GRZ anzurechnen.

### Eingrünung der Stellplätze

Je 5 ebenerdige Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzanlagen unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z. B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist.

Ausnahmen von den festgesetzten Bepflanzungen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn auf dem jeweiligen Grundstück gleichwertiger Ersatz geleistet wird.

### Pflanzliste

Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche, Hainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm. Standortgerechte Sträucher sind z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Weide, Heckenkirsche.

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

gem. § 9 (1) 25 b BauGB

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode durch einen heimischen Laubbaum gleichwertiger Art zu ersetzen.

Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzstreifen gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m.

Zusätzlich ist die auf den entsprechend umgrenzten Flächen vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen.

## **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

gem. § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gemäß dem Ergebnis der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs im Umweltbericht folgende Flächen zum Ausgleich dem Vorhaben zugeordnet:

Ökopoollfläche der Stadt Herford, südwestlich des Stuckenbergs auf dem Grundstück der Gemarkung Herford, Flur 39, Flurstück 276.

Flur 39, Flurstück 276.

Hier werden 31.050 m<sup>2</sup> Ackerfläche in artenreiche Mähwiese oder -weide überführt (Habitatstrukturen für Offenlandarten).

## **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (örtliche Bauvorschriften)**

gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

### Fasadengestaltung

An allen Gebäudeflächen sind grellfarbige oder reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig.

### Dachgestaltung:

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie Sheddächer mit einer Dachneigung von bis zu 15°.

### Einfriedungen:

Entlang der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtige Zäune mit einer Höhe von über 1,00 m- als Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, wenn diese mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

Die Vorflächen sind zu begrünen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind durchgängige Einfriedungen als Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune bis zu einer Höhe 2,50 m zulässig.

### Werbeanlagen:

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, wenn

- sie an den, von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Gebäudeteilen, bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche errichtet und farblich auf die Fassade abgestimmt werden.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig,

- in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbotszone: max. 1 Werbeanlage je laufende 30 m Grundstücksbreite wenn
- sie nur als Einzelanlage oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden und wenn
- sie an der Stätte der Leistung errichtet werden und
- sie nur in einer Höhe bis zu 6,0 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,0m) errichtet werden. Maßgeblicher Bezugspunkt ist hier das jeweilige mittlere Niveau der Geländesohle.

Maximal eine Werbeanlage ist innerhalb des nicht überbaubaren Bereichs in den Vorgärten der Gewerbebetriebe zulässig.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Engerstraße sowie auf der B 61 müssen Beleuchtungsanlagen so installiert werden, dass keine Blendwirkungen hiervon ausgehen.

#### Werbeanlagen in Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG

Anlagen der Außenwerbung obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Regionalniederlassung OWL von Straßen NRW.

Über Zulassung von Werbeanlagen im Bereich der Anbaubeschränkungszone wird gem. § 9 (2) FStrG nach Vorlagen eines gesonderten Bauantrages entschieden.

#### Sammelwerbeanlage

In dem Einmündungsbereich der Engerstraße in den Schnatweg ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete zusätzlich eine freistehende Werbeanlage als "Gemeinschaftsanlage" aller zugehörigen Werbeträger als doppelseitige Hinweistafel in einer Höhe von max. 4,0 m, bezogen auf das mittlere Niveau der Geländesohle am jeweiligen Standort, zulässig.

### **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

gem. § 9 (6) BauGB

#### Anbauverbotszone

Hochbauten jeglicher Art sind in der Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) i.V.m. Abs. 6 FStrG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.

#### Anbaubeschränkungszone

Werbeanlagen in der Anbauverbotszone bedürfen gemäß § 9 (2) FStrG der Zustimmung der oberen Landesstraßen-Baubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist gesondert zu beantragen.

### **Hinweise:**

#### Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Danach sind folgende Maßnahmen bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu beachten:

- Die in der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht) aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Habitatstrukturen für Offenlandarten) müssen bereits durchgeführt worden sein. Ihre Wirksamkeit ist durch die untere Landschaftsbehörde anerkannt worden.
- Die Baufeldräumung darf nur in der Zeit von November bis Januar erfolgen.

Spätestens 7 Jahre nach der Planaufstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/ Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erforderlich.

### Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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 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, Kurze Straße 36 in Bielefeld, mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.

### Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.