

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

1.1

Gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE (n) 1, 2 und 3 unzulässig:

- a) Einzelhandelsnutzungen
- b) Anlagen der Abstandsklassen I bis VII
Die Abstandsklassen beziehen sich auf die Abstandliste zum Abstandserlass 2007. Die Unzulässigkeit bezieht sich auch auf nicht aufgeführte Anlagen mit ähnlichem Störgrad.
Anlagen der jeweils niedrigeren Abstandsklasse der o.a. Abstandliste können im Einzelfall als Ausnahme i. S. des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.
- c) Tankstellen
- d) Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/ oder Unterhaltungsgeräten ist (z.B. Spielkasinos und Spiel-/ Automatenhallen), sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.
- e) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten

1.2

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE(n)1 und 2 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen für die Betriebe

- a) Heinze Kunststofftechnik GmbH & Co. KG, Eupener Str. 35, 32051 Herford
- b) HeRo Galvanotechnik GmbH, Eupener Str. 35, 35051 Herford
abweichend der textlichen Festsetzung Nr. 1 zulässig, wenn für die umliegenden Nutzungen der jeweils anzusetzende Schutzanspruch eingehalten wird.

1.3

Gemäß § 1 Abs 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE (n) 1 und 2 Anlagen die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.

1.4

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE (n) 3 Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen für die Betriebe

a) HeRo Galvanotechnik GmbH, Eupener Str.35, 32051 Herford

b) Heinze Kunststofftechnik GmbH & Co. KG, Eupener Str. 35, 32051 Herford

zulässig, sofern sich dadurch die Gefahr eines Störfalls (siehe Störfallverordnung § 2 Nr. 2 der 12. BImSchV) nicht erhöht. Das würde z. B. durch eine Mengenzunahme der gefährlichen Stoffe geschehen, die zur Anwendung der Störfallverordnung geführt haben, und die von der Firma HeRo Galvanotechnik in ihrer Anzeige nach § 7 Störfallverordnung vom 15.02.2006 angegeben wurden.

1.5

Gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind in den mit WA(b) bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten die nach

§ 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - und die nach

§ 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen -

unzulässig.

1.6

Die mit WA(b) bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind durch den vorhandenen Straßenverkehr sowie die vorhandenen Gewerbebetriebe lärmvorbelastet. Es sind die für ein Mischgebiet (MI) zulässigen Grenzwerte hinzunehmen.

1.7

Gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind in den mit MI bezeichneten Mischgebieten die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3(hier: nur Einzelhandelsbetriebe), 5, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen -Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe- und die nach

§ 6 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe - unzulässig.

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

2.1

In den Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten wird gemäß § 16 (3) die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche gemessen an vier Ecken des Grundstücks. 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 gemäß § 16 (6) BauNVO 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 produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudeanlagen 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. 2 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Vorgartenflächen können freie Stellplätze angeordnet werden, sofern hierfür inklusive Zuwegungen und Zufahrten nicht mehr als 50% dieser Fläche befestigt wird.

Pro Grundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 65 Abs.1 S.1 BauO NRW (z.B. Gartenhäuschen) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Ausgestaltung der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes richtet sich nach der jeweiligen zukünftigen konkreten Dimensionierung und Ausgestaltung der Nutzungen und Anlagen im Gewerbegebiet GE(n) 2 und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

6. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist (entsprechend der Ausbildung der Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) zweireihig (Abstand 1,50 m) pro angefangener Meter ein standortgerechter Strauch anzupflanzen und zu unterhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

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 im vorderen und seitlichen Vorgartenbereich 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

Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 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.

6. 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.
- 6.4.1 Die Auffüllung und die Schlackeschicht des Gewerbegebietes GE (n) 1 weisen mit leicht erhöhten Schwermetall- und PCB- bzw. PAK- Gehalten abfallrechtliche Merkmale auf, so dass ein uneingeschränkt offener Einbau unzulässig ist.
- 6.4.2 Da erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen werden kann, dass punktuell durchaus relevante Belastungen vorliegen können, die in den stichprobenartigen Sondierungen nicht erfasst wurden, sollten Erdarbeiten mit besonderem Augenmerk hinsichtlich organoleptischer Auffälligkeiten ausgeführt werden. Bei entsprechenden Auffälligkeiten sollten die Umweltämter des Kreises und der Stadt Herford und der unterzeichnende Gutachter zur Prüfung und Beurteilung angefordert werden.
- 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.
- 6.6 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Spätestens 7 Jahre nach der Planaufstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/ Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erforderlich.

7. Rechtswirksamkeit

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8.75 "Hochstraße / Engerstraße" werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 8.31 "Wellbrocker Weg / Engerstraße Teil II" unwirksam und durch die des Bebauungsplanes Nr. 8.75 ersetzt.