

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 In den GE (N) - Gebieten sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig. Ausnahmsweise können auch Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (MBL. NW. 1990 S. 504) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im GE (N) - Gebiet allgemein zulässig sind.

1.2 In den GE (N) - Gebieten, SO - Gebieten (Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"~~mit Wohnen~~) und MI - Gebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit gültigen Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen i.S.v. § 33a GewO nicht zulässig gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) sowie § 1 (6) Baunutzungsverordnung.

1.3 Bei vorhandenen Gebäuden, die von der vorderen Baugrenze angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.4 Garagen und Stellplätze sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren oder innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Auf den künftigen Grundstücken, auf denen eine Fläche für Stellplätze bzw. Carports festgesetzt ist, hat die Unterbringung der PKW ausschließlich auf dieser Fläche zu erfolgen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 62 (1) Nr. 1 BauO NW je Grundstück.

1.5 Die überbaubaren Flächen im WA - Gebiet und im MI - Gebiet sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gemäß Text Ziffer 2.1 zu gestalten und zu unterhalten.

1.6 Im SO - Gebiet (Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"~~mit Wohnen~~) ist folgendes zulässig:

Ein SB-Warenhaus mit max. 6.500,-- m² Nutzfläche (max. 5.000,-- m² Verkaufsfläche) zwei Fachmärkte mit max. insgesamt 2.000,-- m² Nutzfläche (max. 1.500,-- m² Verkaufsfläche) und bis vier Kleinkonzessionen mit max. insgesamt 1.000,-- m² Nutzfläche. Die Fachmärkte sind nur aus den Sortimenten der Branchen "Elektro-Hifi", "Heimtextilien und Malerbedarf", "Autoteile" und "Schuhe-Sportartikel" zulässig, wobei aus den 4 Branchen 2 zur Auswahl stehen. Ein Mischen aus allen ist nicht zulässig. In den Obergeschossen entlang der Werrestraße sind auch Praxen, Büros, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen, mit Ausnahme von Spielhallen und Betrieben mit Sexdarbietungen, zulässig. ~~Entlang der Waltgerstraße sind in den Obergeschossen nur Wohnungen zulässig.~~

Im SO-Gebiet sind die Zu- und Abfahrten nur von der Werrestraße aus zulässig.

2.0 Gestaltung

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

2.2 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anlagen und Anpflanzungen, die das Sichtfeld zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche beeinträchtigen, nicht zulässig.

2.3 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstückseinfriedigungen nur bis 0,70 m Höhe angelegt werden. Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen höhere Grundstückseinfriedigungen aus lebenden Hecken zugelassen werden.

2.4 Der Abstand zwischen der oberen Böschungskante der Gewässer und den baulichen Anlagen muß mindestens 3,00 m betragen. Die Böschungen sind von Einfriedigungen freizuhalten.

2.5 In den GE (N)- Gebieten und SO - Gebieten (Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" ~~mit Wohnen~~) sind die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken - hier beträgt die Mindestbreite 5,00 m - mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Wildsträuchern im Pflanzverband von 100 cm x 100 cm gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang den Verkehrsstraßen sind auf den privaten Grundstücken auf 13,00 lfdm Grundstück ein Stück großkroniger, industriefester, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung anzulegen. Wird die Grundflächenzahl überschritten, so ist je qm Fehlbedarf 1,00 qm intensiv begrünte Dachfläche oder je qm Fehlbedarf 2,00 qm Fassadenbegrünung anzulegen.

Bei vorhandenen Gebäuden ist die Abpflanzung spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes und bei Neubauten spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen. Für Grundstücke, die kleiner als 5.000 qm sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch sind einschließlich der Vorgartenfläche mindestens 10 % der Grundstücksteile einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2.6 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume haben besondere Bedeutung für die städtebauliche Gestaltung des Ortsbildes. Sie sind dauerhaft - bei Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen - zu schützen. Für die zu erhaltenden Bäume, die infolge Alters oder anderer Einflüsse abgängig sind, sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.7 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge sind durch Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Wildsträuchern einzugrünen. Auf je vier Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger, großkroniger, industriefester, einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

2.8 Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche usw. mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.

2.9 Auf Wohngebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40 ° und 48 ° zulässig. Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten.

2.10 Im SO-, GE (N)- und MI-Gebiet sind die Fassaden vertikal zu gliedern. Metall-Fassaden oder Fassaden aus Kunststoffverkleidung sind nicht zulässig.

2.11 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind in 30,00 m Tiefe keine offenen Lagerflächen, Verkaufsflächen und Ausstellungsflächen zulässig.

2.12 Je m² überbaubare Fläche in der A - B - C - D gekennzeichneten Grundstücksflächen sind 1,1 m² Ersatzfläche auf der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzten Fläche anzulegen und auf die Grundstückseigentümer umzulegen.

3.0 Grünflächen

3.1 Die Einteilung der öffentlichen Grünfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünanlagen sind.

3.3 Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind ca. 2.200 m² Fläche als naturnahe Parkfläche mit standortgerechten im Naturraum heimischen Sträuchern zu bepflanzen und ca. 2.700 m² Fläche mit einer artenreichen standortgerechten Saatgutmischung einzusäen.

4.0 Verkehrsflächen Erschließung

4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.0 Sonstige Vorschriften

- 5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

6.0 Hinweise

- 6.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturge-schichtliche 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

7.0 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 (3) BauGB

- 7.1 Im Bereich des Bebauungsplanes sind folgende Altablagerungen und Altstandorte bekannt:

Altablagerungen:

- a) Nr. AA 3818 - MB 66 (Werrestraße 94)
- b) Nr. AA 3818 - MB 67 (Werrestraße 86)
- c) Nr. AA 3818 - MB 81 (Eimterstraße/Borsigstraße)

Altstandorte:

- d) Nr. AS 3818 - 115 BE (Werrestraße 101, 103 und 103a)
- Stadtwerke GmbH u. Feuerwehr -
- e) Nr. AS 3818 - 85 (Werrestraße 104)
- f) Nr. AS 3818 - 119 MM (Werrestraße Ecke Waltgeristraße)
- Fa. "SULO" -

Auf mögliche Bodenbelastungen wird hingewiesen.

Inhaltsstoffe:

Altablagerungen: (AA)

Feste Siedlungsabfälle, Boden- und Bauschutt. Nach einer Gefährdungsabschätzung bestehen keine Bedenken gegen die Ausübung der derzeitigen gewerblichen Nutzung; jedoch ist bei baulichen Erweiterungen und Nutzungsänderungen gutachterlich die Unbedenklichkeit nachzuweisen.

Altstandorte: (AS)

Auf Belastungen der ehem. Nutzung als Möbelfabrik (Werrestraße 104 und Werrestraße/Ecke Waltgeristraße = ehem. Verzinkerei; Werrestraße 101, 103 und 103a = ehem. Gasanstalt = heutige Stadtwerke Herford GmbH) wird hingewiesen. Bei baulichen Erweiterungen und Nutzungsänderungen ist gutachterlich die Unbedenklichkeit nachzuweisen.