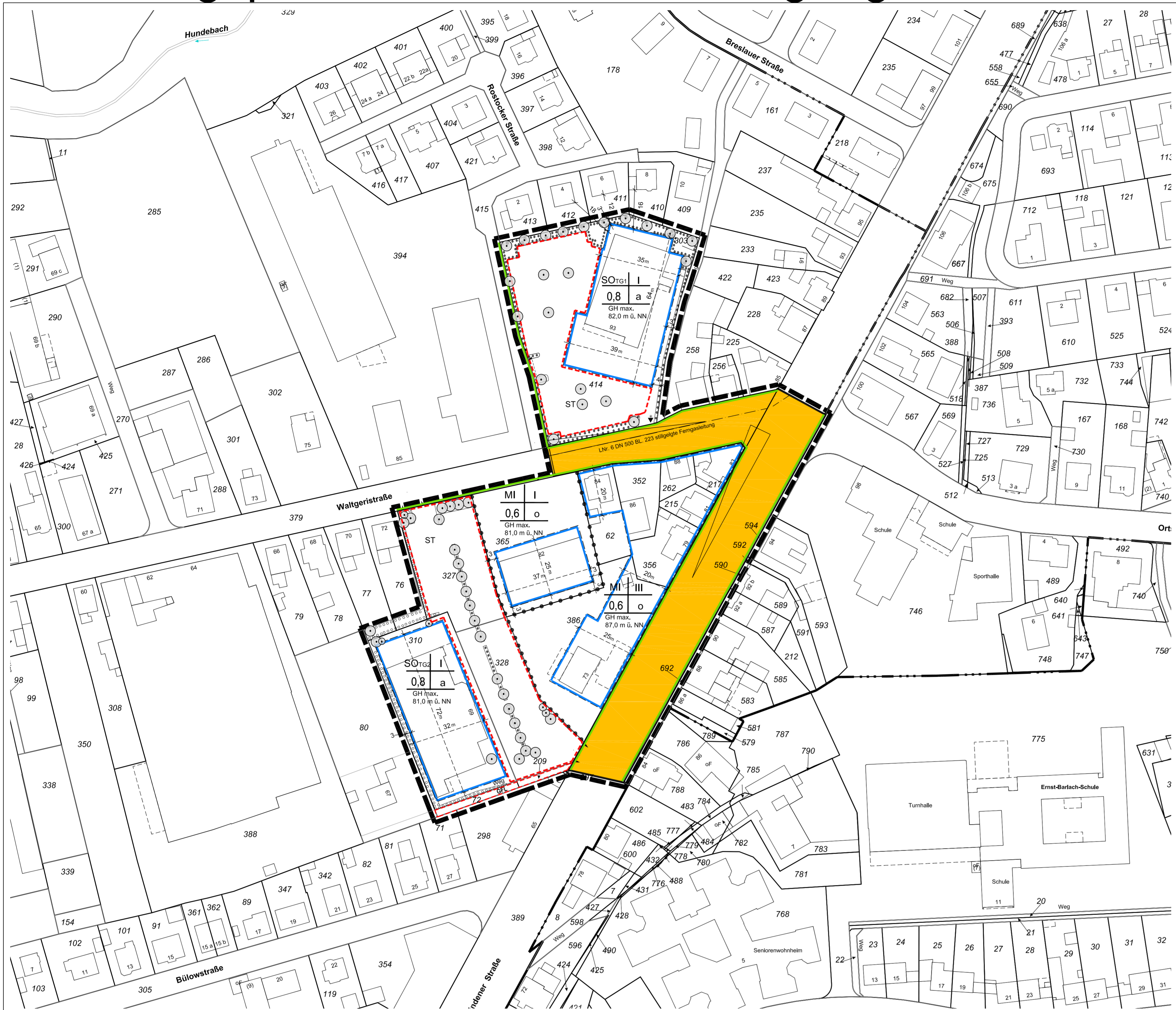


Bebauungsplan Nr. 9.37 "Nahversorgungszentrum Mindener Straße"



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

2.1 Gebäudehöhe
Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist im Plan auf 2 m festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt
- beim Flachdach (FD) ist der obere Bezugspunkt die Traufhöhe (TH)
- beim geneigten Dach (GD) ist der obere Bezugspunkt die Firsthöhe (FH)
Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches.

Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude gem § 18 (1) BauNVO gelten die Höhenpunkte des Straßenniveaus der nächstgelegenen ausgebauten Straßenflächen.
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 Baugrenzen
Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen abgeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB am und in bestehenden Gebäuden im abgeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In dem mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Gebieten ist eine Überschreitung der Gebäudeanlage von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

2.4 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.

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

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Begrünung
Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung kann ausnahmsweise vor Verkauf- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

3.2 Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken und transparente Zäune zulässig. Zäune dürfen nicht in der Fläche deutlich untergeordneten Mauerstützen oder -säulen auszuführen werden. Jegliche Einfriedungen sind so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass im Bereich von Straßenmündungen und Grundstückszufahrten aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

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

3.4 Stellplätze
Stellplatzanlagen gem. § 51 BauO NRW mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 4 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum anzulegen. Im Bereich der Baumschneiben auf den Parkplätzen ist das Pflaster auf Fuge zu verlegen, so dass die Wasserversorgung gewährleistet ist. Als Pflanzliste ist die jeweils gültige Straßenbaumliste der dt. Gartenamtsleiterkonferenz zugrunde zu legen.

3.5 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 8 m der Gebäudebreite nicht überschreiten.

4. HINWEISE

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

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

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

4.4 Sollten bei den Baumaßnahmen auffällige Bodenverfärbungen oder Verunreinigungen des Erdreichs, sowie Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend zu informieren.

4.5 Zuweiderhandlungen 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.

4.6 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.

4.7 Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9.37 „Nahversorgungsgebiet Mindener Straße“ werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen der Bebauungspläne Nr. 9.33 „Eimerstraße/Breslauer Straße“, Nr. 9.23 „Bülower Straße“ sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.23b „Bülower Straße“ unwirksam und durch die des Bebauungsplanes Nr. 9.37 „Nahversorgungsgebiet Mindener Straße“ ersetzt.

5. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6

5.1 Für das südliche Plangebiet wird das Überschwemmungsgebiet „Pulchennhübnach Unterlauf“ mit der dazugehörigen Verordnung in Kürze rechtskräftig. Die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu berücksichtigen. Die Verordnung zum künftigen Überschwemmungsgebiet, insbesondere die Ge- und Verbote in § 3, hier u.a. die Vorgaben in Absatz 4 sind zu berücksichtigen.

I Rechtsgrundlagen

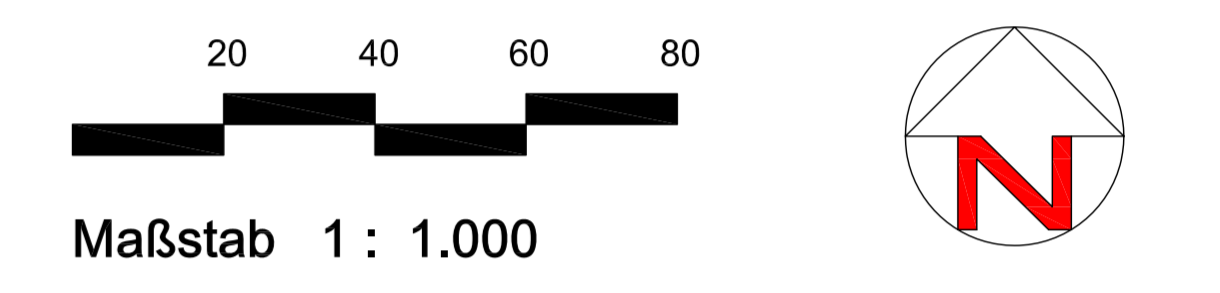
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564).

Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Baugrenzen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

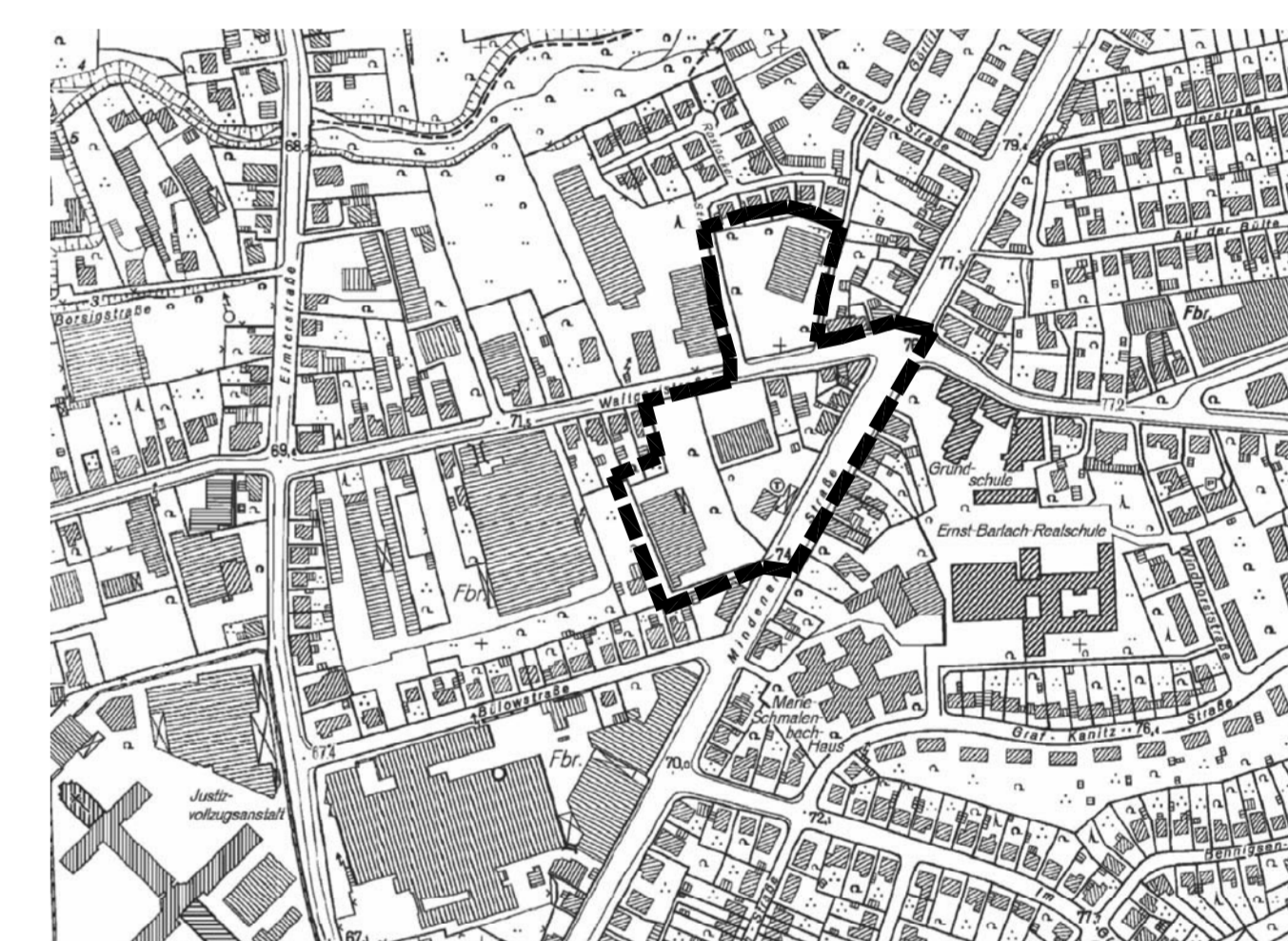
Zuweiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

PLANVERFASSER:

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Tel 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22
e-mail: info@enderweit.de 31.03.2014



SATZUNG



Planzeichen

Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 (4) i.V.m § 16 (5) BauNVO

Art der baulichen Nutzung

- SO1** Sondergebiet Teilgebiet 1
Zweckbindung: Nahversorgungsgebiet gem. § 1 (1) Nr. 1-3 BauGB
- SO2** Sondergebiet Teilgebiet 2
Zweckbindung: Nahversorgungsgebiet gem. § 1 (1) Nr. 1-3 BauGB
- MI** Mischgebiet gem. § 1 (1) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 5 (2) Nr. 1, (1) Nr. 1, § 1 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 16, 22 und 23 BauNVO

- 0,8 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- GH Gebäudehöhe i.Ü. NN

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie gem. § 1 (1) Nr. 11 und 16 BauGB
- Fläche für Stellplätze gem. § 1 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Straßenverkehrsfläche gem. § 1 (1) Nr. 11 und 16 BauGB
- Einfahrtbereich gem. § 1 (1) Nr. 4, 11, 16, 18 BauGB
- Ausfahrt für Lieferverkehr der Anwohner gem. § 1 (1) Nr. 4, 11, 16, 18 BauGB
- Sichtdreieck
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner gem. § 1 (1) Nr. 21 BauGB

Nicht überbaubare Flächen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 1 (1) Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern gem. § 1 (1) Nr. 25 BauGB

Erläuterungen der Planunterlagen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- bestehende Bäume

Nachrichtliche Darstellungen

- stillgelegte Ferngasleitung

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003 - Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerzeitschriften, peripheren Einheiten und Software
Elektronikhaushaltsgeräte (nur: Kleingeräte)	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Bekleidungsgeräten einschließl. Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glasporzellankeramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltsbeständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bekleidungsgeräten, Kleider, Mänteln und Gürteln für Damen und Camping, Koffer-, Gas- und Öfen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meteware 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 Kleister- und Basteibedarf	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Kleister- und Basteibedarf (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürosysteme)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.46.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingtrolley und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingtrolley)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/Schmuck	52.45.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallen und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waren/Jagdbedarf/Angeln	52.49.9	Sonderer Fachhandel a. g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handwaffen, Karabinern, Jagd- und Angelgeräten)
Wohnraumbauartikel (ohne Möbel, Bilder, Posten)	52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, Kunstgewerblichen Erzeugnissen, Bildhauerei, Mänteln und Gestirnsartikeln
Bilderrahmen/Kunstgegenstände	52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flechtwerk- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogen, Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
Spezialer Fachhandel (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)	52.49.9	Spezialer Fachhandel (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgenommenen Schwermetalle
Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	52.31.0	Apotheken
Zeitungens/Zeitschriften	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachschriften (NUR Fachschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungsschriften und Zeitungen

II Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

1.1 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel SO1a und SO2a gem. § 13 (3) BauNVO
In den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (SO1a und SO2a) sind Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung gemäß § 11 (3) BauNVO bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² zulässig, nach Sortimentsliste (gemäß Zentren- und Nahversorgungsplan der Stadt Herford, 2008, S. 128f.). Unzulässig sind die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (gemäß Zentren- und Nahversorgungsplan der Stadt Herford, 2008, S. 128f.). Davon ausgenommen sind Randsortimente bis höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche.

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der Herforder Liste des Zentren- und Nahversorgungsplan der Stadt Herford, 2008 sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Lebensmittelgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO
- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sexshops
- Bordelle und artverwandte Betriebe (Wohnungsprostitution).

5.1 Für das südliche Plangebiet wird das Überschwemmungsgebiet „Pulchennhübnach Unterlauf“ mit der dazugehörigen Verordnung in Kürze rechtskräftig. Die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu berücksichtigen. Die Verordnung zum künftigen Überschwemmungsgebiet, insbesondere die Ge- und Verbote in § 3, hier u.a. die Vorgaben in Absatz 4 sind zu berücksichtigen.

Für die Planung:	LS	gez. Wähler	LS	gez. Wähler
Herford, den 27.01.2014	gez. Dr. Böhm Baudezernent	ABLL - Stadtplanung	Herford, den 17.02.2014	Kreite Herford Der Landrat Kataster- und Vermessungsamt
Herford, den 27.01.2014	LS	gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	Herford, den 28.01.2014	i. A. gez. Löckingsmeier
Herford, den 02.04.2014	LS	gez. Wöhler ABLL - Stadtplanung	Herford, den 18.02.2014	gez. Seeger Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Herford, den 02.04.2014	LS	Der Bürgermeister Im Auftrage: gez. Wöhler ABLL - Stadtplanung	Herford, den 15.05.2014	LS gez. Wolltrink Bürgermeister
Herford, den 21.05.2014	LS	gez. Wolltrink Bürgermeister		

STADT HERFORD

Bebauungsplan Nr. 9.37
"Nahversorgungsgebiet Mindener Straße"

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford

Maßstab 1 : 1.000
Flur: 28