

# II Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

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

### 1.1 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel SO<sub>TG1</sub> und SO<sub>TG2</sub> gem. § 13 (3) BauNVO

In den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>TG1</sub> und SO<sub>TG2</sub>) sind Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung gemäß § 11 (3) BauNVO bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig, nach Sortimentsliste (gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford, 2008, s.128f.)

Unzulässig sind die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten zentralrelevante Sortimente (gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 Nahversorgungskonzeptes der Stadt Herford, 2008 sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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 überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die Ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem.§ 6 (3) BauNVO  
Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sexshops
- Bordelle und artverwandte Betriebe (Wohnungsprostitution).

## **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 unteren 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 angeschnittenen 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 Verkaufs- 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 mit in der Fläche deutlich untergeordneten Mauerstützen oder -stücken ausgeführt 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 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raum anzulegen. Im Bereich der Baumscheiben auf den Parkplatz 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 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)).
- 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 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.

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 „Nahversorgungszentrum Mindener Straße“ werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen der Bebauungspläne Nr. 9.33 „Eimterstraße/Breslauer Straße“, Nr. 9.23 „Bülowstraße“ sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.23b „Bülowstraße“ unwirksam und durch die des Bebauungsplanes Nr. 9.37 „Nahversorgungszentrum Mindener Straße“ ersetzt.

## **5. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6**

5.1 Für das südliche Plangebiet wird das Überschwemmungsgebiet "Putschenmühlenbach 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

1. 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. IS. 1548);
2. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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);
3. 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);
4. § 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);
5. die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564).

## Anmerkung

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

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen 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.