

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO und der BauO NRW

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.3.2, gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Herford (2015), S. 108) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m² zulässig.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.3.1, gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Herford (2015, S. 109).

Zentrenrelevante Randsortimente sind bis zu einer Größenordnung von 15 % der Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE (n)) gemäß § 8 (2) BauNVO

In dem Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Davon sind zentrenrelevante Sortimente, als „Herforder Laden“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.3.1, gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Herford (2015, S. 109).

Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit mehr als 300m² Verkaufsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.3.1, gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Herford (2015, S. 109),
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

1.3 Herforder Sortimentsliste

1.3.1 Liste der zentrenrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 2008 Sortimentsgruppe

- | | |
|-------------|--|
| aus 47.73.0 | Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf |
| aus 47.74.0 | medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel |
| aus 47.78.1 | Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel) |
| aus 47.78.9 | Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte |
| aus 47.62.2 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel |
| aus 47.61.0 | Bücher |
| aus 47.79.2 | Antiquariate |
| aus 47.71.0 | Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren) |
| aus 47.71.0 | Pelz- und Kürschnerwaren |
| aus 47.71.0 | Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten Schals, Tücher |
| aus 47.72.1 | Schuhe (ohne Sportschuhe) |
| aus 47.72.2 | Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen) |
| aus 47.59.2 | keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik) |

aus 47.59.9	Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
aus 47.65.0	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen)
aus 47.64.2	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
aus 47.64.2	Sportbekleidung und -schuhe
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.65.0	Künstler- und Bastelbedarf
aus 47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.78.9	Pokale, Vereinsbedarf
aus 47.59.9	Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
aus 47.78.3	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
aus 47.51.0	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
aus 47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
aus 47.42.0	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
aus 47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
aus 47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.78.2	Foto-/ Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
aus 47.77.0	Uhren und Schmuck
aus 47.78.3	Sammlerbriefmarken, -münzen

1.3.2 Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus WZ-Nr. 2008:

WZ-Nr. 2008 Sortimentsgruppe

aus 47.2	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/ Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren)
aus 47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
aus 47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
aus 47.78.9	Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.76.1	Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
aus 47.76.2	Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird anhand einer maximalen Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Ausnahmsweise darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bei Flachdachgebäuden die Gebäudehöhe für die Aufstellung von Solaranlagen um maximal 0,80 m überschritten werden. Weitere Ausnahmen für die Überschreitung der Gebäudehöhe können für Anlagen der Gebäudetechnik erteilt werden.

2.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den mit a gekennzeichneten Bereichen ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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.

5 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE(n)) sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit einem Anteil von mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

6 Errichtung von Dachbegrünungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In dem sonstigen Sondergebiet und nutzungseingeschränkten Gewerbegebiet sind mindestens 50% der Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 - 7° von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Überdachungen von Tiefgaragen ab einer Größe von 15 m² extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden.

Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zu gelassen.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnlflächen, Verkehrsgrün, Fußwege- und Parkplatzflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 89 Bau O NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

8 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind durchgängig mit standortgerechten und heimischen Hecken oder Bäumen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Beispielliste Sträucher:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre
Eibe	Taxus baccata

9 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten.

Die Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Hecken oder Bäumen ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten und das Gebäude selbst.

Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden ebenfalls, zu bepflanzen.

Folgende Arten sind bei der Bepflanzung zu verwenden:

Bodendecker

Heckenkirsche „Maigrün“	Lonicera nitida „Maigrün“
Schneebeere „Hancock“	Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“
Apfel-Rose in Sorten	Rosa rugosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum „Schmidt“

Einzelsträucher

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier leavis
Spierstrauch „Grefsheim“	Spirea x cinerea „Grefsheim“
Pfeifenstrauch „Belle Etoile“	Philadelphus „Belle Etoile“

sonstige heimische Sträucher:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre
Eibe	Taxus baccata

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa

10 Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018)

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum innerhalb oder im Zusammenhang der vorgesehenen Stellplatzanlage zu pflanzen, entsprechend seinem natürlichen Habitus zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'
Celtis australis	Zürgelbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Quercus cerris	Zerr-Eiche

11 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen- und Grundstückseinmündungen und entlang der öffentlichen Grünflächen sind als durchgängige Heckenpflanzungen mit heimischen Strauchgehölzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) anzulegen. Sie sind in einer Höhe von max. 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dauerhaft zu unterhalten. Jegliche Einfriedungen sowie Eingrünungen von Kfz-Stellplätzen sind für die Erhaltung der Verkehrssicherheit in dem ersten Meter ab Straßeneinmündung bzw. Grundstückszufahrt nur in einer maximalen Höhe von 0,80 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche "Salzufler Straße" nur als transparente Zäune in einer Höhe von max. 1,20 m und entlang der "Ernstmeierstraße" in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Auf die Höhe der Einfriedung ist eine mögliche Auffüllung und Abfangung anzurechnen.

Die Höhe der Einfriedung orientiert sich an den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenpunkten entlang der Grundstücksgrenze.

12 Fassaden (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Versatz, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel.

13 Werbeanlagen

13.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Werbeanlagen sind in Summe nur auf maximal 20% der jeweiligen Fassadenflächen zulässig.

13.2 Unzulässig sind Werbeanlagen, die die Oberkante des Daches der jeweiligen baulichen Anlage überragen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. signalgelb).

13.3 In der nicht überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze der Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. der Baugrenze der überbaubaren Fläche ist für das sonstige Sondergebiet (SO) maximal eine freistehende Werbeanlage je Einzelhändler zulässig. Diese darf eine Höhe von 7,00m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Werbetafel der freistehenden Werbeanlage darf die Ansichtsfläche von 6,00m² nicht überschreiten.

III HINWEISE

a) Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Ellersieker Bachs.

Überschwemmungsgebiete sind als Rückhalteflächen für Hochwasser zu erhalten und sollen daher von baulichen Anlagen freigehalten werden. Aus diesem Grunde wird in Überschwemmungsgebieten eine Genehmigung für folgende Vorhaben benötigt:

- Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- Errichten und Ändern von Anlagen,
- Lagern oder Ablagern von Stoffen und
- Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Außerdem bestehen besondere Vorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Die zuständige Behörde für den Ellersieker Bach ist die Untere Wasserbehörde beim Kreis Herford.

b) Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford

Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Sämtliche Bauarbeiten, Lagerungen und sonstige Einwirkungen sind unzulässig.

c) Baumpflanzungen

Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Es sind großkronige Laubbäume in den dort beschriebenen Arten und Sorten (d.h. Endhöhe mind. 15 m) zu verwenden, die in der Beispielliste als „geeignet“ eingestuft sind. Kleinkronige, kugelförmige und hängende Baumarten und -sorten sind nicht zulässig.

Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm festgesetzt.

Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von mind. 8 qm bei einer Mindestbreite von 2,00 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m mindestens 12 cbm aufweisen. Ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit eine unversiegelte Fläche, wie vor beschrieben, nicht zu erreichen so ist eine Pflanzgrubenbauweise mit teilweiser oder ganzer Überbauung als Verkehrsfläche (Stellplatz) zu wählen. Bei einer überbauten Pflanzgrube sind entsprechende Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen zu verwenden. Zudem kann ein erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum außerhalb der eigentlichen Pflanzgrube zur Erreichung der Pflanzgrubengröße erforderlich sein. Die vorab beschriebenen Pflanzgrubenherstellung ist auf Grundlage der Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der FLL

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen.

Die Hochstammbäume sind fachgerecht zu pflanzen und einer baumartbedingten Kronenerziehung entsprechend ihres natürlichen Habitus zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Ein regelmäßiger starker, insbesondere höhenbegrenzender Kronenschnitt (Kappung und Formschnitt) ist nicht zulässig. Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist der Baum auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen in Abstimmung mit der Hansestadt Herford zu ersetzen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Zuge einer erforderlichen Kronenpflege wie z.B. Herstellung des Lichtraumprofil, der Leittrieb nicht entfernt / eingekürzt werden darf um ein natürliches Erscheinungsbild des Baumes zu gewährleisten und die weitere Entwicklung im Hinblick auf eine hohe Lebenserwartung zu stärken. Die auf den Stellplätzen gepflanzten Bäume sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

d) Bodenverfärbungen /Abfallstoffe/ Altstandort

Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford zu informieren.

e) Bodendenkmäler

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Hansestadt Herford, Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz/ -pflege und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0251-5918961, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

f) Bombenbetroffene Zone

Der Geltungsbereich ist als bombenbetroffene Zone eingestuft. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg die diesbezügliche Unbedenklichkeit für die beantragten baulichen Maßnahmen zu klären. Hierbei sind Verfahren in der Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW 2018 ausgeschlossen.

g) Zuwiderhandlungen

Ordnungswidrig handelt gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 63 BauO NRW 2018 keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift gemäß § 89 BauO NRW 2018 verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018.

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BauO NRW 2018 Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)

PlanzV 90 Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 in der derzeit geltenden Fassung

RaSt 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße, Ausgabe 2006

Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001

DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

WHG Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung

Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Herford, BBE Münster, 2015