

**Text zum Bebauungsplan  
Nr. 6.62 "AUF DER HELLE II"**

**Art der baulichen Nutzung  
gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

**In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der  
zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete  
gem. § 1 (4) - (9) BauNVO**

**Gewerbegebiete  
gem. § 8 BauNVO**

Zulässig sind  
nach der Art der Nutzung gem. § 1(4) BauNVO:  
\* Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,  
\* Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

gem. § 1(4) BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen  
Schall-Leistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Im GE-Gebiet  
- IFSP 65 dB(A) / m<sup>2</sup> tags  
- IFSP 45 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts

Im GE(e) 1-Gebiet  
- IFSP 61 dB(A) / m<sup>2</sup> tags  
- IFSP 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts

Im GE(e) 2-Gebiet  
- IFSP 60 dB(A) / m<sup>2</sup> tags  
- IFSP 40 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts

Unzulässig sind  
gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO die gem. § 8 (2) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise  
zulässigen Nutzungen:  
\* Lagerplätze,  
\* Einzelhandelsbetriebe,  
\* Tankstellen,  
\* Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung  
von Glücksspiel- und / oder Unterhaltungsgeräten wie z. B. Spielkasinos und Spiel- /  
Automatenhallen sind, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe,  
\* eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen,  
\* Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden  
gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (4) BauNVO:  
\* Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,

\* Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und  
Betriebsleiter, wenn sie  
- dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und  
Baumasse untergeordnet sind sowie  
- in unmittelbarem baulichen Zusammenhang - nicht freistehend - mit den  
Betriebsgebäuden errichtet werden und  
- je betriebswirtschaftliche Einheit nur eine Wohnung errichtet wird,  
\* Einzelhandel, wenn er dem Direktverkauf von selbst erzeugten Produkten der im  
GE-Gebiet gelegenen Produktionsstätten dient, oder in Verbindung mit handwerklichen  
Dienstleistungen angeboten wird, und die Verkaufsfläche einen deutlich untergeordneten  
Teil der Betriebsfläche einnimmt. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die allgemeine  
Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und negative städtebauliche  
Auswirkungen nicht zu erwarten sind,  
\* Vergnügungsstätten.

**Industriegebiete  
gem. § 9 BauNVO**

Zulässig sind:  
nach der Art der Nutzung gem. § 1(4) BauNVO:  
\* Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe.

gem. § 1(4) BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen  
Schall-Leistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

In den GI(e) 1-Gebieten  
- IFSP 70 dB(A) / m<sup>2</sup> tags  
- IFSP 50 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts

Unzulässig sind  
gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO die gem. § 8 (2) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise  
zulässigen Nutzungen:  
\* Lagerplätze,  
\* Einzelhandelsbetriebe,  
\* Tankstellen,  
\* Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
\* eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen,  
\* Bordelle und bordellartige Betriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden  
gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (4) BauNVO:  
\* Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und  
Betriebsleiter, wenn sie  
- dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und  
Baumasse untergeordnet sind sowie  
- in unmittelbarem baulichen Zusammenhang - nicht freistehend - mit den  
Betriebsgebäuden errichtet werden und  
- je betriebswirtschaftliche Einheit nur eine Wohnung errichtet wird.

\* Einzelhandel, wenn er dem Direktverkauf von selbst erzeugten Produkten der im GI-Gebiet gelegenen Produktionsstätten dient, oder in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten wird, und die Verkaufsfläche einen deutlich untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind,

In dem westlichen Industriegebiet GI(e) 1 ist auf der umgrenzten Teilfläche die gemäß § 9 (2) BauGB im Nutzungsplan festgesetzte Höhe des Geländes von mindestens 100,0 m ü. NN durch Aufschüttung herzustellen.

### **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO**

Grundflächenzahl (GRZ)  
gemäß §§ 16 - 21 BauNVO  
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind Teilflächen des gewerblichen Baugrundstückes und entsprechend auf die zulässige GRZ anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen  
gem. § 16 und §18 BauNVO

Maßgebend für die Gebäudehöhen ist die Gebäudeoberkante.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang z. B. für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3,00 m ist zulässig.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen zugelassen werden, die die zulässige Gebäudehöhe um max. 3,50 m überragen.

Ausnahmsweise können im GI(e)1-Gebieten und im GE-Gebiet Hochregallager bis zu einer Höhe von 130,0 m ü. NN zugelassen werden.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB**

Bauweise  
gem. § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise  
In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch größere Gebäudelängen als 50,00 m zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
gem. §§ 12 und 23 BauNVO  
Werbeanlagen und genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 (1) 16 BauGB**

Das Regenklärbecken ist naturnah zu gestalten. Eine Abdichtung des Beckens zum Grundwasser ist zu gewährleisten.

### **Private und öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 15 und 20 BauGB**

Die festgesetzte private Grünfläche AF1 / NG ist als Freuchtgrünland zu erhalten.

Die festgesetzte öffentliche Fläche AF2 / NG für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensives Grünland mit randlichen Anpflanzungen als dreireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung der Grünflächen dienen.

Zuordnungsfestsetzung:  
Je m<sup>2</sup> Verkehrsfläche sind 0,39 m<sup>2</sup> der vorstehend definierten Ausgleichsfläche (AF2 / NG) anzulegen.

Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind je m<sup>2</sup> Baugrundstück 0,27 m<sup>2</sup> Aufforstung auf den Flurstücken 39, 41, 43, 44 oder 46, der Flur 64, Gem. Herford anzulegen.

### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) unterliegen einer Bindung für Bepflanzung und sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzfläche 1 (PF1/VG) -Vorgärten  
Als Vorgartenflächen sind in den GE- und GI-Gebieten mindestens 5,00 m breite Grundstücksstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) zu der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für notwendige Grundstückszuwegungen bis max. 12,00 m Breite.

In den Vorgartenflächen ist entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen auf je 10,00 lfdm Grundstück ein standortgerechter Laubbaum - Baumart Spitzahorn, Hochstämme, Stammumfang mind. 20 cm - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die genauen Baumstandorte sind auf die Grundstückszufahrten abzustimmen.

**Pflanzfläche 2 (PF2/ST) - äußere Eingrünung als Schutz- und Trenngrün (ST)**  
Der äußere mit einem Pflanzgebot belegte Randbereich des Gewerbegebietes ist in der im Nutzungsplan festgesetzten Mindestbreite mit heimischen, standortgerechten Landschaftsgehölzen und Laubbäumen im Pflanzverband von 1,00 m x 1,00 m gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**Pflanzfläche 3 (PF3/ST) - Abpflanzung zur öffentlichen Grünfläche als Schutz- und Trenngrün (ST)**  
Der zu den öffentlichen Grünflächen mit einem Pflanzgebot belegte Randbereich des Gewerbegebietes ist in der festgesetzten Mindestbreite von 5,00 m mit standortgerechten Landschaftsgehölzen / bodenständigen Gehölzen im Pflanzverband von 1,00 m x 1,00 m gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hochstämmige Bäume sind hier nicht zulässig.

**Sonstige Eingrünung der Gewerbe- und Industriegebiete**  
Die Flächen zu den Nachbargrundstücken bei Gewerbegrundstücksgrößen von über 5000 m² sind in einer Mindestbreite von 5,00 m mit standortgerechten Landschaftsgehölzen und Laubbäumen im Pflanzverband von 1,00 m x 1,00 m gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf kleineren Gewerbegrundstücken sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche entsprechend zu bepflanzen.

**Eingrünung der Stellplätze**  
Auf je 5 ebenerdige Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzanlagen unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6,00 m² vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z. B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist.

Ausnahmen von den festgesetzten Bepflanzungen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn auf dem jeweiligen Grundstück gleichwertiger Ersatz geleistet wird.

**Pflanzliste**  
Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche, Hainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 12,00 cm. Standortgerechte Landschaftsgehölze sind z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuß, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Weide, Heckenkirsche.

### **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (örtliche Bauvorschriften)** **gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW**

**Fassadengestaltung:**

An allen der L 712n zugewandten Gebäudeflächen sind grellfarbige oder reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig.

**Dachgestaltung:**  
Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15°.

**Einfriedungen:**  
Entlang der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtige Zäune mit einer Höhe von über 1,00 m - als Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, wenn diese mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.  
Die Vorflächen sind zu begrünen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind durchgängige Einfriedungen als Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune bis zu einer Höhe 2,50 m zulässig.  
Die Baugrundstücke entlang der Ostwestfalenstrasse (L 712n) sind lückenlos in einer Höhe von mindestens 1,60 m ohne Tür und Tor einzufrieden.

**Werbeanlagen:**  
Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, wenn  
\* sie an und auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche errichtet werden,  
\* sie nicht mehr als 3,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig,  
\* innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbe- / Industriegebietes, wenn sie nur in einer Höhe von 6,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,00 m) über dem Gelände errichtet werden,  
\* außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbe- / Industriegebietes, wenn  
\* sie an der Stätte der Leistung errichtet werden;  
\* sie nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden;  
\* sie nur in einer Höhe bis zu 6,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,00 m) errichtet werden,  
\* in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1 Einzelanlage oder Gruppe - wie oben - je laufende 30,00 m Grundstücksbreite errichtet werden.

**Sammelwerbeanlage:**  
In dem Einmündungsbereich an der Stichstrasse in die Planstraße ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete zusätzlich eine freistehende Werbeanlage als "Gemeinschaftsanlage" aller zugehörigen Werbeträger als doppelseitige Hinweistafel in eine Höhe von max. 4,00 m bezogen auf die entsprechende Geländeoberfläche zulässig. Als Ausnahme ist diese auch auf den Flächen mit Pflanzbindungen bzw. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der L 712n müssen Beleuchtungs- und Werbeanlagen so installiert werden, dass keine Blendwirkungen hiervon ausgehen.

### **Öffentlichen Verkehrsfläche**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, die Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Strassenbegrenzungslinie liegenden Fläche hat deshalb lediglich hinweisenden Charakter.

### **Kulturgeschichtliche Bodenfunde**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche 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 Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36 in Bielefeld, mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.

### **Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW**

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### **Kampfmittelräumdienst**

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### **Entwässerung**

Nordwestlich der Planstraße ist eine Entwässerung im Freigefälle erst ab einer Höhe von 101,5 m ü. NN möglich.

## **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

**Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (G.V.NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (G.V.NRW S. 434).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**jeweils in der aktuell gültigen Fassung**