K0012826

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 6.48

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

1.1 Mischgebiet MI
gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:

Ziffer 1: Wohngebäude
Ziffer 2: Geschäfts- und Bürogebäude
Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziffer 4: sonstige Gewerbebetriebe

1.2 In Teilgebiete gegliedertes Gewerbegebiet
gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

1.2.1 Gewerbegebiet Teilgebiet GE 1
Nur zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen:

Ziffer 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
Ziffer 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ziffer 3: Tankstellen

Ausgeschlossen sind die folgenden Branchen, die in der Systematik der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes aufgeführt sind:

	lfd. Nr.	Branche
1.	213	Gummiwaren
2.	222	Zementwerke, Transportbeton-, Kalkwerke, Gipsherstellung
3.	223	Grobkeramische Industrie
4.	227	Glasherstellung
5.	23	Metallbearbeitung
6.	260	Holzbearbeitung
7.	271	Ledergewerbe
8.	28/29	Lebensmittelverarbeitung
9.	561	Speditionen
10.	745	Abfallentsorgung
11.	221	Teerverarbeitung

Ausnahmsweise können in den GE 1-Gebieten gemäß § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:

Ziffer 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb des vorgenannten Gebietstypes können ausnahmsweise solche Betriebe zugelassen werden, die aufgrund ihrer Betriebsweise und ihres Emmissionsverhaltens den Zugelassenen vergleichbar sind.

1.2.2 Gewerbegebiet Teilgebiet GE 2

Nur zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen:

Ziffer 1: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Ziffer 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausgeschlossen sind die folgenden Branchen, die in der Systematik der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes aufgeführt sind:

	lfd. Nr.	Branche
1.	213	Gummiwaren
2.	222	Zementwerke, Transportbeton-, Kalkwerke, Gipsherstellung
3.	223	Grobkeramische Industrie
4.	227	Glasherstellung
5.	23	Metallbearbeitung
6.	260	Holzbearbeitung
7.	271	Ledergewerbe
8.	28/29	Lebensmittelverarbeitung
9.	561	Speditionen
10.	745	Abfallentsorgung
11.	221	Teerverarbeitung
12.	210	Kunststoffverarbeitung (Kunstharz)
13.	224	Feinkeramische Industrie
14.	25	Batterieherstellung
15.	265	Papier- und Pappeverarbeitung
16.	275	Textilgewerbe
17.	438	KFZ-Betriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 8 (3) BauNVO:

Ziffer 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb des vorgenannten Gebietstypes können ausnahmsweise zugelassen werden, die aufgrund ihrer Betriebsweise und ihres Emmissionsverhaltens den Zugelassenen vergleichsind.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
gemäß § 9 (1) a und § 9 (1) BauGB

2.1 Grundflächen- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ)
gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

Als Obergrenze für die zulässige Geschoßflächenzahl gilt die Bestimmung des § 17 BauNVO

Im Mischgebiet:
zulässige Grundflächenzahl von max. 0,6
zulässige Geschoßflächenzahl von max. 1,2

Im Gewerbegebiet
zulässige Grundflächenzahl von 0,6

Wird diese Zahl ausnahmsweise auf 0,8 erhöht, müssen Flächen im Verhältnis 1 : 2 zusätzlich begrünt werden. Diese zusätzliche Begrünung kann in Form von Vergrößerung der Freifläche, Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung erstellt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt
- oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimes u.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern (Traufhöhe)

unterer Bezugspunkt:
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlagen maßgebend.

In dem GE 2 - Gebiet sind die Fassaden in einer Traufhöhe (TH) von höchstens 8,00 bzw. 10,00 m auszubilden.

In den GE 1- Gebieten sind die Fassaden in einer Traufhöhe von höchstens 12,00 m auszubilden.

2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweis:
Die Begrünung der Stellplatzanlagen ist gemäß der Festsetzung zu § 9 (1) Nr. 25 vorzunehmen.

2.4 Nebenanlagen
gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 62 (1) Nr. 1 BauO NW je Grundstück. Diese Ausnahme gilt nicht für die nicht überbaubaren Flächen entlang der B 239.

3. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

Hinweis:
Die Eintragung der Flächen, die für den Ausbau der B 239 vorgesehen sind, erfolgte nachrichtlich.

4. Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

4.1 Die Einteilung der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

4.2 Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünanlage sind.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 (1) 16 BauGB

Hinweis:
Die Rückhaltebecken bzw. Regenklärbecken sollen in offener Bauweise und naturnah angelegt werden. Das anfallende Wasser soll möglichst durch offene Gräben in die Becken gelangen.

Hinweis bzgl. Ober-/Dachflächenentwässerung:
Das unbelastete Niederschlagwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen und zwar in Zisternen, die in einer dem Grundstück entsprechenden Größe vorzuhalten sind oder in periodisch mit Wasser gefüllten Mulden, die im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Flächen herzustellenden Flächen sind. Die gemeinsame Entsorgung benachbarter Grundstücke ist zulässig.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB

6.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 5 Landschaftsgesetz NW.

Je 2,4 m² überbaubare Grundstücksfläche sind 1 m² Ersatzfläche auf der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen anzulegen und auf die Grundstückseigentümer umzulegen.
Verkehrsflächen werden im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Diese Maßnahmen werden auf den als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen durchgeführt.
Die Ausgestaltung dieser Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt.

6.2 In den GE - Gebieten sind 20 % (Freiflächenzahl 20) der Grundstücksfläche als Grünfläche fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Ungenutzte Grundstücksteile sind als Zwischennutzung flächenhaft zu begrünen.

6.4 Die Stellplatzanlagen für PKW's in den GE - Gebieten sind (wasserdurchlässig) unversiegelt anzulegen. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ...)

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
gemäß § 9 (1) 25a BauGB.

7.1 Vorgartenflächen
In den GE - Gebieten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein 5,00 m breiter Grundstücksstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie kein geringeres Maß festgesetzt ist.
Als Ausnahme ist auf den Vorgartenflächen die Anlage von Grundstückszu- und -ausfahrten in einer max. Breite von 12,00 m zulässig.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz oder Lagerfläche genutzt werden.

Zur öffentlichen Grünfläche bzw. zum Landschaftsschutzgebiet hin ist ein mindestens 7,00 m breiter Pflanzstreifen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zum Nachbarn hin ein mindestens 3,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Für Grundstücke, die kleiner als 5.000 m² sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch ist die Freiflächenzahl 20 (sh. Textpunkt 6.2) einzuhalten.

Die vorgenannten Flächen sind mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen (Abstand 10,00 m) und Wildsträuchern im Pflanzverbund von 100 cm x 100 cm zu bepflanzen, zu unterhalten und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz und Lagerflächen genutzt werden.

7.2 Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für Kfz sind ausreichend mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen.
Zwischen 2 Stellplatzreihen, die einanderstoßen, ist ein mind. 2,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche, die Arten Platane oder Stieleiche (oder gleichwertige) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung ist auf die der Herstellung der Stellplatzanlagen folgenden Pflanzperiode anzulegen.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Taubnessel zu begrünen ist.

8. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BauONW

8.1 Fassade:
An den Gebäudewandflächen sind keine grell-farbenen oder reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien zugelassen.

In den GE 1 - und GE 2 - Gebieten sind die Fassadenflächen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, mit einem Öffnungsanteil (Fenster, Glasflächen) von mindestens 15 % auszubilden.

8.2 Dach:
Als Dachausbildung sind in den GE - Gebieten Flachdächer festgesetzt.
Flachdach (Neigung 0 ° bis 5 °).
Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15 ° zulässig.

8.3 Grundstückseinfriedigungen:
Zäune sind von beiden Seiten mit einer mind. einreihigen Vorpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu versehen.

8.4 Lagerflächen:
In allen GE- Gebieten sind die Lagerflächen so abzuschirmen, daß sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen als auch von den öffentlichen Grünzügen bzw. Landschaftsschutzstreifen her nicht einsehbar sind.

8.5 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur innerhalb und auf den Fassadenflächen zulässig. Ausleger sind unzulässig. Die Fläche der Werbeanlage darf max. 5 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.
Die Oberkanten der Werbeanlagen an den Fassadenflächen entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen max. 7,00 m über OK Gelände liegen.
Werbeanlagen auf Dachflächen sind generell unzulässig.

9. Hinweise:

9.1 Hinweise gemäß Wasserhaushaltsgesetz
Sollten im Bebauungsplangebiet Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Behandeln wassergefährdender Stoffe oder Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe in Einrichtungen errichtet und betrieben werden, so müssen die Anlagen der §§ 19 ff. i.V. mit der VAwS und VbF entsprechen. Im Einzelfall ist bei der Errichtung einer solchen Anlage mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und in welchem Umfang auf dem Grundstück dieser Anlage Grundwassermeßstellen einzurichten, zu betreiben, instandzuhalten und ordnungsgemäß zu warten sind.

9.2 Hinweise gemäß Denkmalschutzgesetz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 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).