

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE (n) 1, 2 und 3 unzulässig:
- a) Einzelhandelnutzungen
 - b) Anlagen der Abstandsklassen I bis VII
Die Abstandsklassen beziehen sich auf die Abstandsliste zum Abstandsclass 2007. Die Unzulässigkeit bezieht sich auch auf nicht aufgeführte Anlagen mit ähnlichem Störgrad. Anlagen der jeweils niedrigeren Abstandsklasse der o.a. Abstandsliste können im Einzelfall als Ausnahme i. S. des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.
 - c) Tankstellen
 - d) Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist (z.B. Spielkasinos und Spiel-/Automatenhallen), sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.
 - e) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE(n)1 und 2 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen für die Betriebe
- a) HeiNe Kunststofftechnik GmbH & Co. KG, Eupener Str. 35, 32051 Herford
 - b) HeRo Galvanotechnik GmbH, Eupener Str. 35, 32051 Herford
- abweichend der textlichen Festsetzung Nr. 1 zulässig, wenn für die umliegenden Nutzungen der jeweils anzusetzende Schutzanspruch eingehalten wird.

- 1.3 Gemäß § 1 Abs 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE (n) 1 und 2 Anlagen die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.

- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE (n) 3 Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen für die Betriebe
- a) HeiNe Kunststofftechnik GmbH & Co. KG, Eupener Str. 35, 32051 Herford
 - b) HeiNe Kunststofftechnik GmbH & Co. KG, Eupener Str. 35, 32051 Herford
- zulässig, sofern sich dadurch die Gefahr eines Störfalles (siehe Störfallverordnung § 2 Nr. 2 der 12. BImSchV) nicht erhöht. Das würde z. B. durch eine Mengenzunahme der gefährlichen Stoffe geschehen, die zur Anwendung der Störfallverordnung geführt haben, und die von der Firma HeRo Galvanotechnik in ihrer Anzeige nach § 7 Störfallverordnung vom 15.02.2006 angegeben wurden.

- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind in den mit WA(b) bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - und die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

- 1.6 Die mit WA(b) bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind durch den vorhandenen Straßenverkehr sowie die vorhandenen Gewerbebetriebe lärmvorbelastet. Es sind die für ein Mischgebiet (MI) zulässigen Grenzwerte hinzunehmen.

- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind in den mit MI bezeichneten Mischgebieten die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (hier: nur Einzelhandelsbetriebe), 5, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe - und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe - unzulässig.

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

- 2.1 In den Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten wird gemäß § 16 (3) die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Unteren Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche gemessen an vier Ecken des Grundstücks. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 2.2 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 BauGB am und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In den mit a) (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Gebieten ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudeanlagen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

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. In den Vorgartenflächen können freie Stellplätze angeordnet werden, sofern hierfür inklusive Zuwegungen und Zufahrten nicht mehr als 50% dieser Fläche befestigt wird.

Pro Grundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 65 Abs.1 S.1 BauO NRW (z.B. Gartenhäuschen) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Die Ausgestaltung der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes richtet sich nach der jeweiligen zukünftigen konkreten Dimensionierung und Ausgestaltung der Nutzungen und Anlagen im Gewerbegebiet GE(n) 2 und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

6. **Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist (entsprechend der Ausbildung der Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) zweireihig (Abstand 1,50 m) pro angefangener Meter ein standortgerechter Strauch anzupflanzen und zu unterhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 Bau O NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Begründung**
Die nicht überbaubaren 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.

2. **Einfriedigungen**
Als Einfriedungen im vorderen und seitlichen Vorgartenbereich 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 Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

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

4. **Stellplätze**
Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mindestens einem großkrönigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

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 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

6. HINWEISE

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

- 6.2 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)).

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

- 6.4 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist das Umweltamt des Kreises Herford zu informieren.

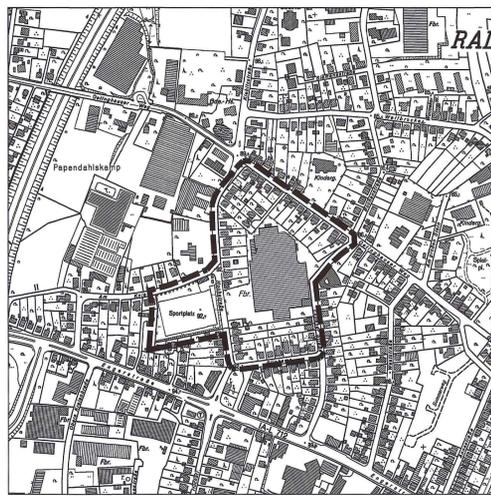
- 6.4.1 Die Auffüllung und die Schlackeschicht des Gewerbegebietes GE (n) 1 weisen mit leicht erhöhten Schwermetall- und PCB- bzw. PAK- Gehalten abfallrechtliche Merkmale auf, so dass ein uneingeschränkter offener Einbau unzulässig ist.

- 6.4.2 Da erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen werden kann, das punktuell durchaus relevante Belastungen vorliegen können, die in den stichprobenartigen Sondierungen nicht erfasst wurden, sollen Erdarbeiten mit besonderem Augenmerk hinsichtlich organoleptischer Auffälligkeiten ausgeführt werden. Bei entsprechenden Auffälligkeiten sollten die Umweltämter des Kreises und der Stadt Herford und der unterzeichnende Gutachter zur Prüfung und Beurteilung angefordert werden.

- 6.5 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.

- 6.6 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BImSchG festgestellt. Spätestens 7 Jahre nach der Planaufstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/ Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erforderlich.

7. **Rechtswirksamkeit**
Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8.75 "Hochstraße / Engerstraße" werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 8.31 "Wellbrocker Weg / Engerstraße Teil II" unwirksam und durch die des Bebauungsplanes Nr. 8.75 ersetzt.



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1609)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256 / SGV. NW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.488)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW S. 596), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 688)
 - Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1608, 1910 f.)
 - Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsclass 2007, BImSchV, d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (BfMBl. NW 283)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421) geändert worden ist.
 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung -12.BImSchV), Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2005 (BGBl. I S. 1598), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 4 der Verordnung vom 28. November 2010 (BGBl. I S. 1634) geändert worden ist.
 - Kommission für Anlagensicherheit - Leitfäden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall - Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, verabschiedet im November 2010.
 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4. BImSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1987 (BGBl. I S. 604), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 13 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - (b)** vorbelastet
 - MI** Mischgebiet
 - GE** Gewerbegebiet
 - (n)** nutzungseingeschränkt
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise
 - 0,4 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
- Linien und Flächen**
- Plangebietsgrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Ortsnetz- Trafostation
 - St Fläche für Stellplätze
 - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Gestaltung baulicher Anlagen

- GH 10,0 Gebäudehöhe max. 10,0 m
- GD geneigtes Dach
- 35- 55° Dachneigung 35 - 55°

Nicht überbaubare Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Privatstraße
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B. Erläuterungen der Planunterlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Höhenlinie
- vorhandener Baum

| | | | |
|---|---|--|--|
| Für die Planung: Herford, den 29.08.2012 | LS _____ gez. Dr. Böhm | LS _____ gez. Wähler | LS _____ Kreie Herford Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. _____ gez. Lückingmeier |
| Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 30.08.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.09.2011 öffentlich bekanntgemacht worden. | LS _____ Bauausschuss | LS _____ ABStL - Stadtplanung | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 07.05.2012 bis zum 15.05.2012 stattgefunden. Herford, den 14.09.2012 |
| Herford, den 05.12.2012 | LS _____ Vorstandender des Bau- u Umweltausschusses | LS _____ gez. Seeger | LS _____ gez. Wähler |
| Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 18.09.2012 | LS _____ gez. Wähler | LS _____ ABStL - Stadtplanung | Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 13.09.2012 als Entwurf beschlossen worden. Herford, den 05.12.2012 |
| Herford, den 18.09.2012 | LS _____ gez. Wähler | LS _____ ABStL - Stadtplanung | LS _____ gez. Seeger |
| Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.09.2012 bis 30.10.2012 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.09.2012 bekanntgemacht worden. Herford, den 06.12.2012 | LS _____ Der Bürgermeister | Im Auftrage: LS _____ gez. Wähler | Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 07.12.2012 als Satzung beschlossen worden. Herford, den 18.12.2012 |
| Herford, den 06.12.2012 | LS _____ ABStL - Stadtplanung | LS _____ gez. Wollbrink | LS _____ Bürgermeister |
| Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 01.08.2013 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 01.08.2013 öffentlich aus. Herford, den 13.09.2013 | LS _____ gez. Wollbrink | LS _____ Bürgermeister | |

Stadt Herford

**B.-Plan Nr. 8.75
"Hochstraße / Eupener Straße"**

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford

Maßstab 1: 1000
Flur: 16