

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Kerngebiet -MK

gemäß § 7 BauNVO

1.1 Im festgesetzten Kerngebiet sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:

1.1.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.1.3 Vergnügungsstätten,

(Ausschluss von „Unterarten s. Pkt. 1.2)

1.1.4 Einzelhandelsbetriebe.

(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.2)

1.1.5 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.2)

1.1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.7 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.1.8 Sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses.

1.2 **Unzulässig** im Kerngebiet sind:

gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 7 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1.2.1 Unterarten von „Vergnügungsstätten“,

Spielhallen und ähnliche Unternehmen,

wie: Automatenhallen mit Glücks-, Geschicklichkeits-, Geld- und Warenspielautomaten, Spiel- und Entertainment-Center

Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex oder Live-Shows

z.B. Sexkinos, Lokale bzw. Sexshop's mit Videokabinen, Life- und Video-Peepshows, Sex-Video-Bars, „Sportstätten“ für Oben-ohne-Catchen etc.

Wettbüros,

(Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden (Besucher) im Vordergrund steht).

Nachtlokale jeglicher Art,

z.B. Nachtbars mit Darbietungen, Stripteaselokale, Table-Dance-Bars u.Ä.

Diskotheken, größere Tanzlokale

(Tanzlokale für jugendliches Publikum mit stimulierenden Musik- und Lichtanlagen).

1.2.2 Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe“,

(bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabinen, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex DVD sowie Sexkinos und Videokabinen),

1.2.3 Unterarten von „Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“

Gemäß § 15 (1) BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und (9) BauNVO sind folgende Unterarten von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben unzulässig:

Wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

1.2.4 Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen

1.2.5 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen,

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

Oberer Bezugspunkt

- Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe - FH).
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe - TH).

Unterer Bezugspunkt

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe / Firsthöhen durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0 m.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Im Kerngebiet entlang der Klosterstraße, Brüderstraße, An der Bowerre kann die vordere Baugrenze zur Straße im Obergeschoss um bis zu 1,5 m in den Verkehrsraum der öffentlichen Verkehrsfläche überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb des Kerngebietes sind Tiefgaragen innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig.

Innerhalb des Kerngebietes sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

**5. Versorgungsflächen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB**

Abweichungen vom festgesetzten Standort der Trafostationen können zugelassen werden.

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB**

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Herford (ohne zeichnerische Darstellung)

Die Stadt Herford ist berechtigt auf den Flurstücken 662 und 659 Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Herford oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen und Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

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

Erhaltung von Bäumen

Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am festgesetzten Standort zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom ursprünglichen Standort des Baumes von bis zu 5,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

**8. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 86 BauO NRW**

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:

- sie an der Stätte der Leistung oder im direkten Umfeld angebracht werden,
- der Ausleger, der in den Straßenraum hineinragt, eine maximale Höhe von 1,00 m und eine maximale Breite von 1,00 m nicht überschreitet,

- sie maximal bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- Werbeanlagen als Anlagen mit blinkendem Licht sind unzulässig.

9. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmäler

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 Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Folgende Maßnahmen sind bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu beachten:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Gehölzbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Quartiernutzung sind.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Gebäude Gehenberg 19 und 21 sowie das ehemalige Kaufhofgebäude außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober abgerissen werden. Der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums ist nur möglich, wenn vorher sichergestellt ist, dass die Gebäude nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder Winterquartier genutzt werden. Bei einem Besatz durch Fledermäuse ist unmittelbar ein Gutachter einzuschalten, der das weitere Vorgehen bestimmt.
- Um ein ausreichendes Angebot an potenziellen Quartierstandorten weiterhin zu gewährleisten, sollten im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau von Gebäuden Ersatzquartiere geschaffen werden.

Sollten bei einer Kontrolle Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden, so ist neben dem Gutachter auch die untere Landschaftsbehörde zu beteiligen.

Planüberlagerung

Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4.35 „Brüderstraße / Gehrenberg“ aus dem Jahr 1972 überlagern und ersetzen. Der „Restbebauungsplan“ Nr. 4.35 kann aber weiterhin seine Funktion erfüllen und wird in seinem übrigen Geltungsbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.63 „Brüderstraße / Klosterstraße“ nicht beeinträchtigt.