

Bebauungsplan Nr. 8.81 „Nahversorgungszentrum Westring“

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO und BauO NRW 2018

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

1.1 sonstiges Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" (SO1) gemäß § 11 (3) BauNVO
In dem sonstigen Sondergebiet (SO1) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Nr. 1.3.2, gemäß Zentren- und Nahversorgungs-konzept für die Stadt Herford (2015), S. 108) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m² zulässig.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Nr. 1.3.1, gemäß Zentren- und Nahversorgungs-konzept für die Stadt Herford (2015), S. 109). Ausgenommen sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer Größenordnung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

1.2 sonstiges Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" (SO2) gemäß § 11 (3) BauNVO
In dem sonstigen Sondergebiet (SO2) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Nr. 1.3.2, gemäß Zentren- und Nahversorgungs-konzept für die Stadt Herford (2015), S. 108) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m² zulässig.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Nr. 1.3.1, gemäß Zentren- und Nahversorgungs-konzept für die Stadt Herford (2015), S. 109). Ausgenommen sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer Größenordnung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

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

In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufrichts- 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 zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Nr. 1.3.1, gemäß Zentren- und Nahversorgungs-konzept für die Stadt Herford (2015), S. 109) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m².

Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit mehr als 300m² Verkaufsfläche,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Tankstellen

1.4.1 Liste der zentrenrelevanten Sortimente

WZ-Nr.	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, Pflegenmittel)
aus 47.78.9	Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.82.2	Schreib- und Papierenwaren, Schul- und Büroartikel
aus 47.81.0	Bücher
aus 47.79.2	Antiquariate
aus 47.71.0	Damen-/Herren-/Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Mediewaren)
aus 47.71.0	Pelz- und Kürschnerwaren
aus 47.71.0	Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Kravatten, Schals, Tücher
aus 47.72.1	Schuhe (ohne Sportschuhe)
aus 47.72.2	Lebewaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
aus 47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zierkeramik)
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, Bausteine für den Modellbau, ohne Videospielkonsolen)
aus 47.64.2	Sportkleidung und -geräte (ohne Sportgerätgeräte)
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Angelnbedarf (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. Kissen, Aufbewahrungsgutstücken, Spiegel)
aus 47.78.3	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
aus 47.51.0	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kuzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneiderebedarf, Handarbeitwaren, Stoffe, Dekorationen / Möbelstoffe, Metervaren, Wöle)
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. Videospielkonsolen)
aus 47.63.0	bespelte Ton- und Bildträger
aus 47.78.2	Fotografische Kameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
aus 47.77.0	Uhren und Schmuck
aus 47.78.3	Sammlerobjekte, -münzen

1.4.2 Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

WZ-Nr.	Sortimentsgruppe
aus 47.2	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Backerei-/ Konditorei/ Metzgereiwaren, Reformwaren)
aus 47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogen- / Parfümerieartikel, Wäsche-, Fuß- und Reinigungsmittel
aus 47.82.1	Zehnteile und Zeitungen
aus 47.78.9	Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.78.1	Schallplatten, Bänder, Tonträger, Trockenpulver, Floristik
aus 47.78.2	Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

1.5 Allgemeines Wohngebiet (WA (b)) gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig.

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

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

2.1 Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan in den Baufenstern eingetragenen Höhenpunkten in Meter über NN ergibt. Sind mehr als 2 Bezugshöhen als NHN - Höhen bei geneigten Geländeformen angegeben, ist der Wert zwischen beiden Höhen zu mitteln. Weitere Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zwischen diesen Höhen am geometrischen Schwerpunkt (Gebäudeschwerpunkt) des geplanten Hauptgebäudes.

2.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dachendeckung bezogen auf die NHN-Höhe im Baufeld. Bei Flachdachhäusern ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion zwingend als festgesetzte Gebäudehöhe einzuhalten bezogen auf die NHN-Höhe im Baufeld.

Ausnahmsweise darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bei Flachdachgebäuden die Gebäudehöhe für die Aufstellung von Solaranlagen um maximal 0,80 m überschritten werden.

2.3 Oberer Bezugspunkt Traufhöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Satteldachhäusern wird durch den Schnitt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die NHN-Höhe im Baufeld bestimmt.

Bei Flachdachhäusern, wo das oberste Dachgeschoss zurückspringt, gilt die Umwertung (Oberkante des Geländes oder der Mauer vor dem zurückspringenden Dachgeschoss) zwischen auf dem obersten Vollgeschoss und zurückspringendem Dachgeschoss als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 2a BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Überschreitungen der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen sind nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone) und nur bis zu 1,50m ausnahmsweise zulässig.
Die vordere Baugrenze darf nur für Treppen und Überdachungen von Hauseingängen bis zu 1,00m Tiefe überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

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

3.3 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.
In dem WA(b)-Gebiet können offene Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, sofern nicht mehr als 50% der Vorgartenfläche versiegelt werden.

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

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 7° von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Überdachungen von Tiefgaragen sind ab einer Größe von 15 m² mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, 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.

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7. Einfriedungen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen- und Grundstückseinfriedungen sind als durchgängige Heckenpflanzungen mit heimischen Strauchgehölzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) 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 Verkehrssicherheit in dem ersten Meter ab Straßeneinfriedung bzw. Grundstückszufahrt nur in einer maximalen Höhe von 0,80 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als transparente Zäune in einer Höhe von max. 1,20 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.

8. Gestaltung der privaten, nicht überbaubaren 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“
	Schneebere „Hancock“	Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“
	Apfel-Rose in Sorten	Rosa rugosa
Alpen-Johannisbeere		Ribes alpinum „Schmidt“

Einzelsträucher

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier leavis
Spienstrauch „Grefsheim“	Spiraea cinerea „Grefsheim“
Pfeifentrauch „Belle Etoile“	Philadelphus „Belle Etoile“

sonstige heimische Sträucher:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Eingriffeliger Weissdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldahorn	Acer campestre
Eibe	Taxus baccata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pflaflenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa

9. Begründung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018)

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der vorgesehenen Stellplatzanlage und im direkt angrenzenden Bereich 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

10. 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.
Als Fassadenfarbe sind nur helle Putzfassaden zulässig.

Als Ausnahme werden für max. 30 % der Fassadenfläche einer jeden Seite des Hauptbaukörpers (ohne Garage und Nebenanlagen) die Verwendung auch anderer Materialien wie Naturstein, Holz, Holzwerkstoffe, Klinker oder Verblendenwerkwerk zugelassen. Untergeordnete Teilflächen (wie z.B. Fensterrahmen) sind in Grautönen zulässig.

11. Werbeanlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW 2018)

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

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

11.3 In der nicht überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist für das SO1 und SO2 maximale eine freistehende Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Höhe von 7,00m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Werbefläche der freistehenden Werbeanlage darf die Ansichtsfläche von 6,00 m² nicht überschreiten.

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

12.1 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte, Tondach- oder Betondachsteine in rotbraun, dunkelbraun oder anthrazit ähnlich den RAL-Farben 3002 Kaminitrot, 3003 Rubinrot, 2004 Purpurrot, 2011 Braunrot, 2013 Tomatenrot, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7024 Graphitgrau, 9011 Graphitschwarz zulässig.

Dies gilt nicht für Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrüntem flachen und geneigten Dächern.

12.2 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind in die Dachfläche zu integrieren und müssen mindestens 0,50 m von Traufe und Ortsgang entfernt werden. Sie sind als Band parallel zum Dachfirst anzuordnen und entweder unmittelbar auf der Dachfläche anzuordnen oder in die Dachfläche zu integrieren.

HINWEISE

a) 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. Klein-kronige, kugelförmige und hängende Baumarten und -sorten sind nicht zulässig.

Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpfälzt, 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 cm 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 RL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. umzusetzen.

Die Hochstammabäume 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 Lichtraumprofils, 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.

b) Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford

Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford vom 06.07.2001 und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten. Sämtliche Baularbeiten, Lagerungen und sonstige Einwirkungen sind unzulässig.

c) Denkmalschutzgesetz NRW

Alle Veränderungen an Baudenkmalern sind nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW erlaubnispflichtig. Für Maßnahmen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern besteht die Erlaubnispflicht für Veränderungen, die das Erscheinungsbild der benachbarten Baudenkmalern beeinträchtigen. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Erlaubnisansträge sind an die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Herford zu richten.

d) Bodenverfärbungen / Abfallstoffe/ Altstandort

Da sich im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Altstandort (AS 3817 MM 147) befindet, ist folgendes zu beachten: Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Baularbeiten sofort einzustellen und ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford zu informieren.

e) Bodendenkmäler

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel. 0251 591-6098, Fax: 0251-591-6098, E-Mail: naturkundemuseum@wl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzugeben.

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

f) Ortsübliche Vorbelastung

Das allgemeine Wohngebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der Diebrocker Straße und durch Lärm durch die angrenzenden Gewerbebetriebe lärmvorbelastet (b). Es können zeitweise die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (MI) erreicht werden.

g) Zuwoherhandlungen

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

BauO NRW 2018 Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
PlanV90 Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter 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 Zusammenwirkens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

DSchG NRW Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226, ber. S. 716) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

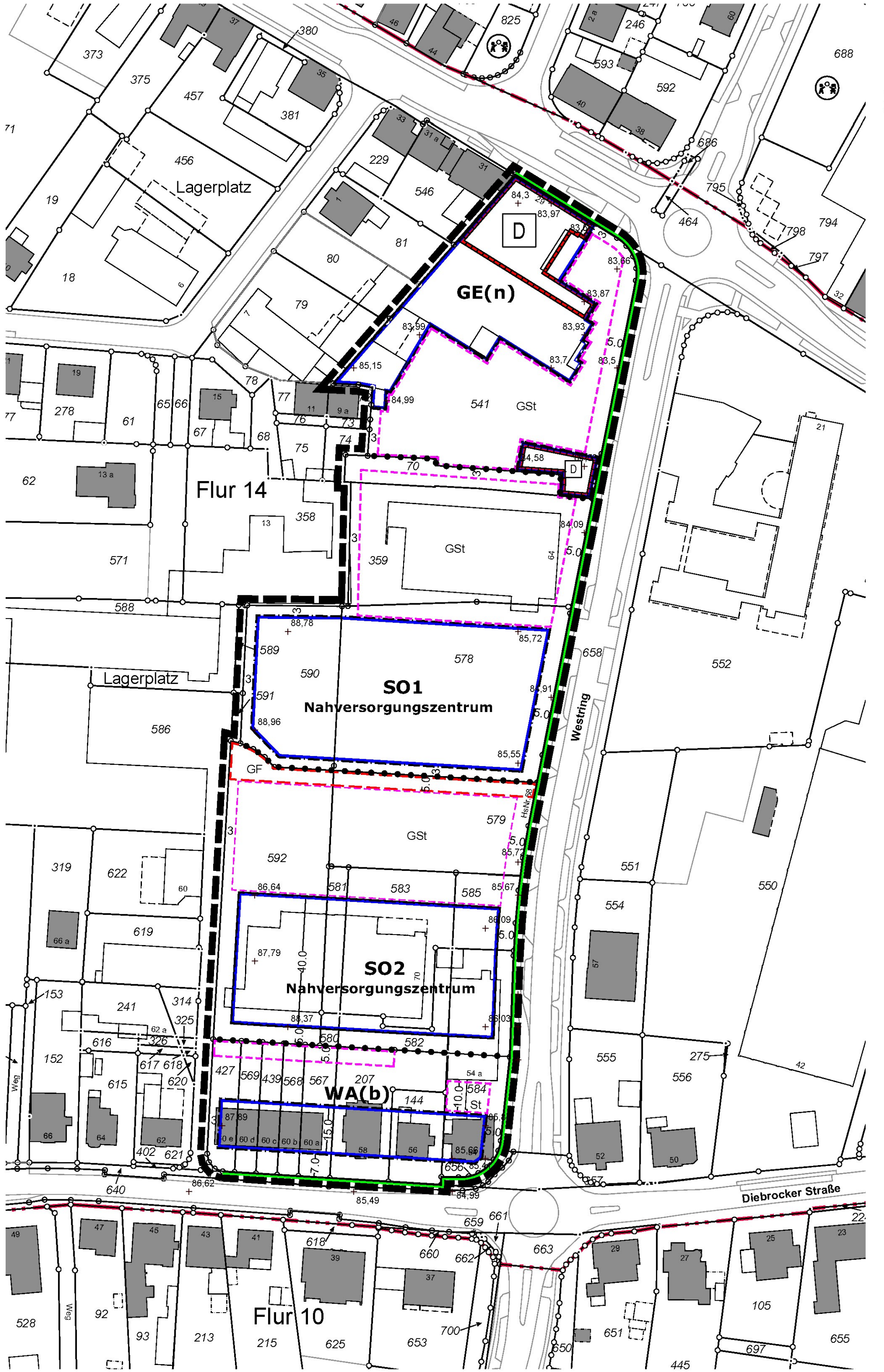
GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 34. Juli 1984 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

BodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999

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

DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

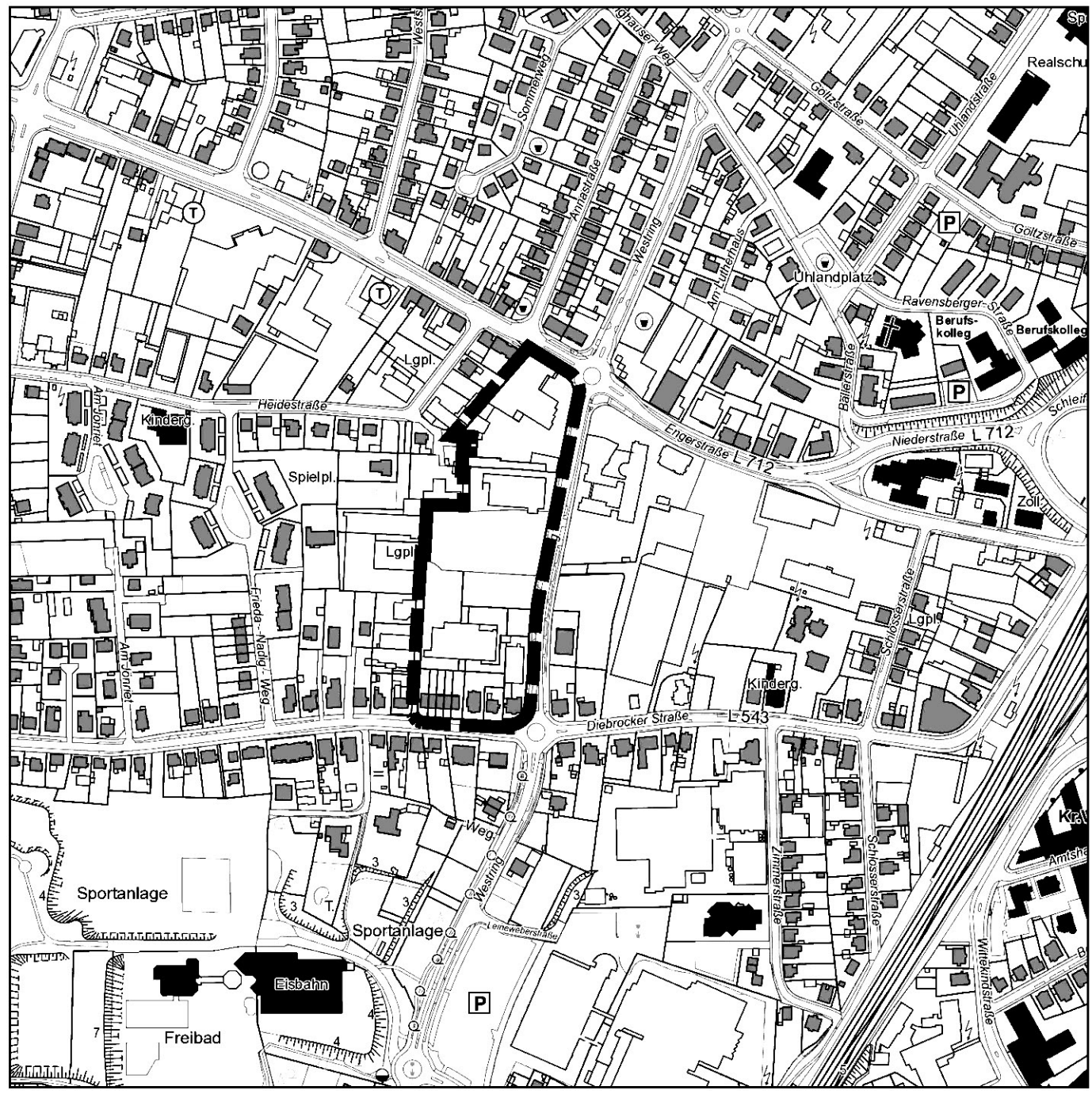
Zentren- und Nahversorgungs-konzept für die Stadt Herford, BBE Münster, 2015



WA(b)	II
GRZ 0.4	o
TH 8.0 m	SD
FH 12.0 m	35 - 45°

SO1	SO2
Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum
I a	I a
GRZ 0.8	GRZ 0.8
GH 8.0 m	GH 8.0 m

GE(n)	II
GRZ 0.8	g
GH 12.0 m	



M 1 : 5000

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(b) vorbelastet	o	offene Bauweise
SO	a	abweichende Bauweise
GE	g	geschlossene Bauweise
(n) nutzungseingeschränkt	GRZ 0.4	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

Linien und Flächen

Plangebietsgrenze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Straßenbegrenzungslinie	Fläche für Nebenanlagen
Baugrenze	GSt Gemeinschaftsstellplätze

Gestaltung baulicher Anlagen

TH 8.0	Traufhöhe max. 8.0 m	SD	Satteldach
FH 12.0	Firsthöhe max. 12.0 m	35 - 45°	Dachneigung
GH 8.0	Gebäudehöhe max. 8.0 m		

Nicht überbaubare Flächen

mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

B. Erläuterungen