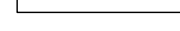
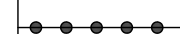
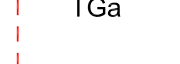
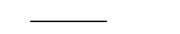


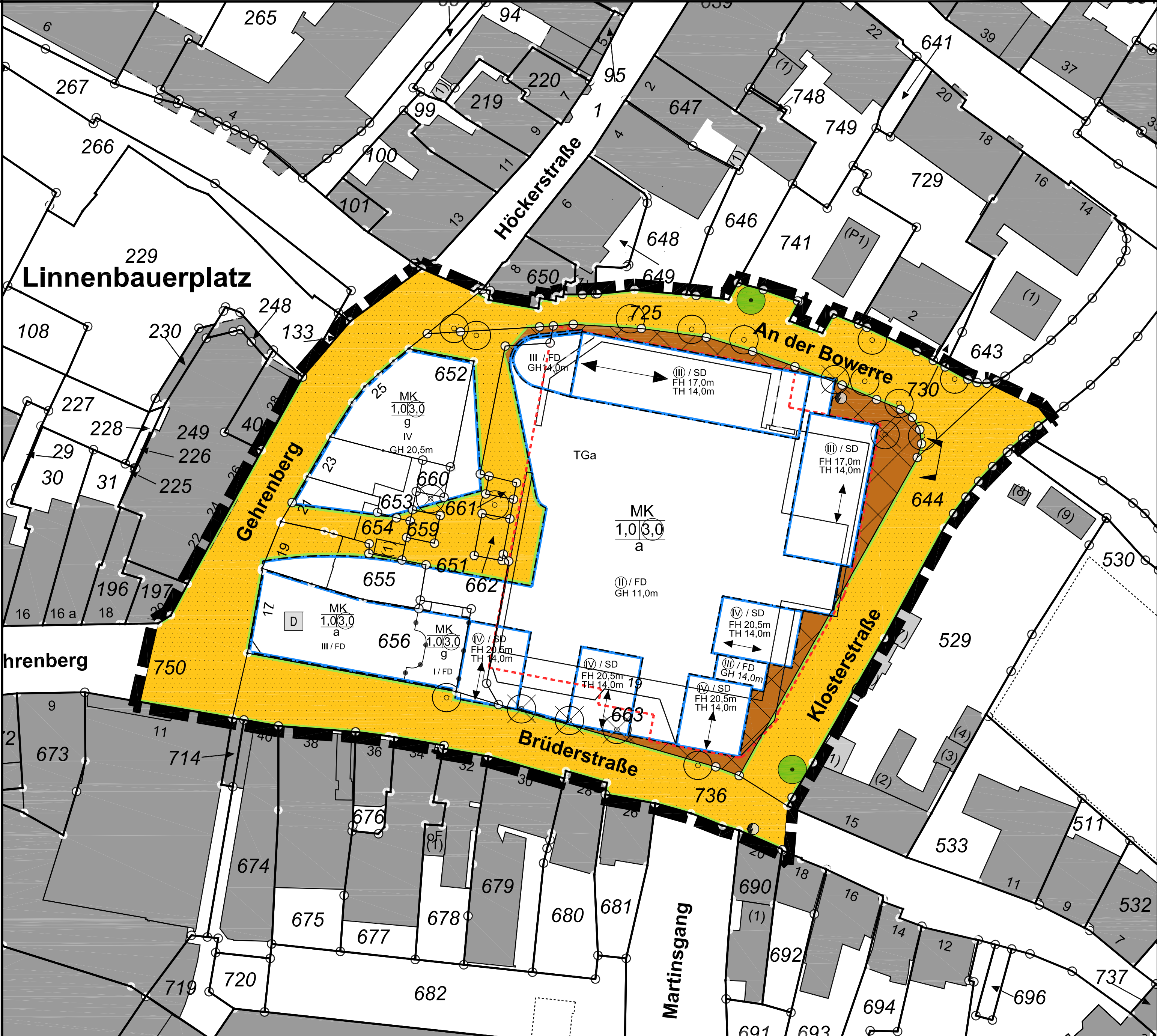
Textliche Festsetzungen

<p>1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p> <p>Kerngebiet -MK gemäß § 7 BauNVO</p> <p>1.1 Im festgesetzten Kerngebiet sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:</p> <p>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 2. Obergeschosses.</p> <p>1.2 Unzulässig im Kerngebiet sind: gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 7 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <p>1.2.1 Unterarten von „Vergnügungsstätten“, Spielhallen und ähnliche Unternehmen, wie: Automatenhallen mit Glücks-, Geschicklichkeits-, Geld- und Warespielautomaten, 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-Catches etc. Wettbüros, (Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden (Besucher) im Vordergrund steht). Nachtlokale jeglicher Art, z.B. Nachtbars mit Darbietungen, Stripsteakeloke, Table-Dance-Bars u.Ä. Diskotheken, größere Tanzlokale (Tanzlokale für jugendliches Publikum mit stimulierenden Musik- und Lichtanlagen).</p> <p>1.2.2 Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe“, (große 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).</p> <p>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).</p> <p>1.2.4 Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen</p> <p>1.2.5 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p> <p>2.1 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>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).</p> <p>Unterer Bezugspunkt Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>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.</p> <p>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.</p> <p>Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO</p> <p>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.</p> <p>4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB</p> <p>Innerhalb des Kerngebietes sind Tiefgaragen innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig.</p> <p>5. Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB</p> <p>Abweichungen vom festgesetzten Standort der Trafostationen können zugelassen werden.</p>	<p>6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Herford (ohne zeichnerische Darstellung)</p> <p>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 Baufragten 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 Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit leifwurzeln Bäumen und Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrtbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>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</p> <p><u>Erhaltung von Bäumen</u> 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.</p> <p>8. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86aO NRW</p> <p><u>Werbeanlagen</u> 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.</p> <p>9. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB</p> <p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler</u> 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.</p> <p><u>Artenschutz</u> 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 außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober abgerissen werden. Der Abbruch des Gebäudes im Zeitraum März bis August ist nur möglich, wenn vorher sichergestellt ist, dass das Gebäude nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird. Sollte eine Quartiernutzung festgestellt werden, ist sofort ein Gutachter für das weitere Vorgehen einzuschalten. • Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Gebäude Gehenberg 19 und 21 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 das Gebäude nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird. 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.</p> <p>Sollten bei einer Kontrolle Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden, so ist neben dem Gutachter auch die untere Landschaftsbehörde zu beteiligen.</p> <p><u>Planüberlagerung</u> Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4.35 „Brüderstraße / Gehenberg“ 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.</p>
--	---

Planzeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Kerngebiet
1,0	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
3,0	Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
III	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
III	Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
Linien und Flächen	
	Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Strassenbegrenzungslinie
	Verkehrsfäche mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich
	Einfahrtbereich
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Geplanter Standort Trafostation
	Baudenkmal
	vorhandener Baum
	Baumstandort entfällt
	zu erhaltender Baum
Gestaltung baulicher Anlagen	
GH max. 11,0m	Gebäudehöhe z.B. max. 11,0m
FH max. 20,5m	Firsthöhe z.B. max. 20,5m
TH max. 14,0m	Traufhöhe z.B. max. 14,0m
	Flüstrichtung
SD	Satteldach
FD	Flachdach
B. Erläuterungen der Planunterlage	
	Flurstücksgrenze
	vorhandene Gebäude mit Hausnummer
530	Flurstücksnummer
	bestehende öffentliche Verkehrsfläche

Nutzungsplan



Gestaltungsplan



Für die Planung: Herford, den 17.09.2015		Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermache überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 26.09.2015
gez. Dr. Böhm Baudezernent	gez. Wöhrler Abt.L. -Stadtplanung-	Kreis Herford Der Landrat Kataster- u. Vermessungsamt i.A. gez. Lockingmeier
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2 (1) BauGB am 10.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.		Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 24.11.2014 bis zum 12.12.2014 stattgefunden. Herford, den
Vorstand der Bau- u. Umweltausschusses Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den		Abt.L. -Stadtplanung- Vorstand der Bau- u. Umweltausschusses Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am als Entwurf beschlossen worden. Herford, den
Abt.L. -Stadtplanung- Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am bekanntgemacht worden. Herford, den Der Bürgermeister Im Auftrage:		Abt.L. -Stadtplanung- Vorstand der Bau- u. Umweltausschusses Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am als Satzung beschlossen worden. Herford, den
Abt.L. -Stadtplanung- Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab öffentlich aus. Herford, den		Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

Planung:

h+t Hempel + Tacke GmbH
planen · beraten · bewerten
Am Stadtholz 24-26 · 33609 Bielefeld
Fon 0521.5573555 0 Fax 0521.5573555 5
info@hempel-tacke.de

Stadt Herford Bebauungsplan Nr. 4.63

"Brüderstraße / Klosterstraße" - Entwurf -

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford
Maßstab 1: 500
Flur: 6

MAßSTAB: 1:500

0 10 20 30 M

