

# Textliche Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

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

**Allgemeines Wohngebiet - lärmvorbelastet**  
gemäß § 4 BauNVO

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude
  - Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- ausnahmsweise zulässige Nutzungen:**
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

**Unzulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind:**  
gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 4 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- allgemein zulässige Nutzungen:**
- Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe
- ausnahmsweise zulässige Nutzungen:**
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
  - Nr. 5 Tankstellen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4  
Gemäß § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ von 0,4 durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie durch bauliche Nebenanlagen bis maximal zur GRZ von 0,7 zulässig.  
Zur Berechnung der GRZ sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes mit anzurechnen.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO  
Die Gebäudehöhe (G<sub>H</sub>max) darf an keinem Punkt das zulässige, im Plan dargestellte Maß (z.B. 87,00 m über Normalhöhennull) überschreiten.  
Die Gebäudehöhe ist definiert als der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

**gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten) werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

## 4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

**gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
Außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind offene Stellplätze und Carports unzulässig.  
Innerhalb der Flächen für Carports sind Einhausungen für Müllbehälter zulässig.

## 5. Höhenlage baulicher Anlagen

**gemäß § 9 (3) BauGB**  
Zum Schutz vor Hochwasser muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der geplanten Gebäude (OKFF EG) 66,16 m ü. NHN betragen.  
In dem allgemeinen Wohngebiet ist das Gelände auf 65,80 m ü. NHN mit unbelastetem Naturboden (Füllboden mit ZO Anforderungen nach LAGA) aufzufüllen.  
Die Berechnung der Abstände und Höhen der neu zu erstellenden Gebäude bezieht sich auf die neue Geländeoberfläche von 65,80 m ü. NHN. Die Aufhöhung ist notwendig, um den Auflagen des Hochwasserschutzes nachzukommen.  
Parallel zur Werre ist in dem allgemeinen Wohngebiet ein Wall mit einer Kronenhöhe von 66,14 m ü. NHN herzustellen.  
Die Geländeauffüllungen und -modulierungen sind so vorzunehmen, dass ein Lückenschluss zu dem südlich außerhalb des Plangebietes vorhandenen Deich sichergestellt ist.

Die Geländeauffüllungen und -modulierungen sind so vorzunehmen, dass ein Lückenschluss zu dem südlich außerhalb des Plangebietes vorhandenen Deich sichergestellt ist.

## 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**  
Das festgesetzte Gehrecht (ausschließlich: nicht-motorisiert) gilt zu Gunsten der Allgemeinheit.

## 7. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

An der Satzuffer Straße (L 712) besteht eine Lärmvorbelastung durch den Verkehrslärm und durch die Geräuschabstrahlung des Wehres an der Werre. Das Allgemeine Wohngebiet (WAB) gilt entsprechend der DIN 18005 und der 16. BImSchV als lärmvorbelastet.

Auf Grundlage der Prognose der Schallimmissionen der DEKRA vom 20.11.2013 (Nr. 553003982) ergeben sich für die Gebäude G1 - G3 und ihre Etagen folgende Lärmpegelbereiche:

Lärmpegelbereiche für die einzelnen Gebäude im Plangebiet	
Geschoss	Lärmpegelbereiche
Gebäude G1	
	Nordost: V
EG	Nordwest- und Südostseite: IV - V Südwestseite: II bis III
1.OG	Nordostseite: V
2.OG	Nordwest- und Südostseite: IV Südwestseite: II
3.OG	Nordostseite: V
4.OG	Nordwest- und Südostseite: IV Südwestseite: III
5.OG	Nordostseite: V
Gebäude G2	
EG	Nordost, Nordwest- und Südostseite: II bis III Südwestseite: I
1.OG	Nordost, Nordwest- und Südostseite: II bis III Südwestseite: I
2.OG	Nordost, Nordwest-, Südost- und Südwestseite: II bis III
Gebäude G3	
EG	Nordost, Nordwest- und Südostseite: II bis III Südwestseite: I
1.OG	Nordost, Nordwest- und Südostseite: II bis III Südwestseite: I
2.OG	Nordost, Nordwest- und Südostseite: II bis III Südwestseite: I

Als Ergebnis der Messungen der Schallimmissionen der Wehranlage ergeben sich Geräuschpegel zwischen 54- 80 dB(A). Diese liegen im Lärmpegelbereich II (56 - 60 dB(A)) der DIN 4109.

Innerhalb der errechneten Lärmpegelbereiche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderungen oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub>wer, der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen, wobei hier ein Fensterflächenanteil von 80 % zu Grunde gelegt wird. Bei veränderten Fensteranteilen ergeben sich abweichende Werte.

**Schalldämm-Maße bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 60 %**

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R <sub>w</sub> wer [dB(A)]		Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> von Wänden bzw. Dach [dB(A)]		Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> der Fenster [dB(A)]	
	Büroräume	Wohnräume	Büroräume	Wohnräume	Büroräume	Wohnräume
I	--	30	--	30	--	30
II	30	30	30	30	30	30
III	30	35	30	45	30	32
IV	35	40	45	50	32	37
V	40	45	45	60	37	42

Empfindliche Ruheräume wie Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer sind ab Lärmpegelbereich III mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Lüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten der Hauptstraße abgewandten Bereich möglich ist. Die Gebäudeseiten, die zum Wehr ausgerichtete sind, sind aufgrund der durchgehenden Geräuschimmission bereits ab Lärmpegelbereich II mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ein entsprechender schallschuttmäßiger Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Bauantragverfahren zu erbringen. Grundlage hierfür ist das Schallgutachten der DEKRA vom 20.11.2013 (Nr. 553003982).

## 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

**Begrünung der Stellplätze**  
Pkw-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster mit heimischen Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein stadtklimafester, standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Qualität

Hochstamm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Formgehölze/Formschritte sind ausgeschlossen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.  
Die Stellplatzflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind durch eine niedrige Hecke oder sonstige Gestaltungselemente gegenüber dem Gehweg abzugrenzen.

**Extensive Begrünung von Dachflächen**  
Die Dachflächen der Carportanlage sind extensiv zu begrünen.

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der durch die Wohnbebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf der folgenden Ökopofofläche festgesetzt:

**Umwandlung von 319 m<sup>2</sup> Ackerfläche zu Extensivgrünland:**  
Die Kompensation des Eingriffs soll auf einer Teilfläche der Ökopofofläche „Eilverdissen 14/56-7 (Am Wellholz/Zipser)“ auf dem Grundstück der Gemarkung Eilverdissen, Flur 14, Flurstück 56 erfolgen.

Auf einer Teilfläche von 319 m<sup>2</sup> der insgesamt 3,36 ha großen Kompensationsfläche ist als Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland mit randlicher Abpflanzung herzustellen.

Die Ausgleichsflächen sind sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

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

**10.1 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.

**10.2 Hinweis zum Artenschutz**  
Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen kann nur in Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsarbeiten von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Bertram Meslermann - Büro für Landschaftsplanung, November 2013). Es werden keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes später als 7 Jahre nach dem Inkrafttreten, ist die Artenschutzrechtliche Prüfung unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu wiederholen.

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)
  - **Genehmigungsordnung 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 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436)
  - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 08.08.2013 (BGBl. I S. 1462) geändert worden ist.
  - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734) geändert worden ist.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 genannten DIN 18005-1, DIN 4109, 16. BImSchV sowie VDI 2719 können bei der Bauaufsicht (Bauberatung), Auf der Freiheit 21, 32053 Herford, eingesehen werden.  
Anmerkung: 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.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan



# Vorhaben- und Erschließungsplan



# Zeichenerklärung

## A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet - lärmvorbelastet
  - 0,4 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
  - 0,7 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
  - III Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - o offene Bauweise

- Linien und Flächen**
- Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - Baugrenze
  - Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
  - Umgrenzung von Flächen für Carports
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - öffentliche Verkehrsfläche

- Gestaltung baulicher Anlagen**
- Gebäudehöhe z.B. max. 87,0 m über Normalhöhennull
  - Flachdach
- Nicht überbaubare Flächen**
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage
  - private Grünfläche

- B. Erläuterungen der Planunterlage**
- Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - vorhandene Gebäude mit Hausnummer
  - 530 Flurstücksnummer
  - Höhenpunkt, Angabe der vorhandenen Höhe über Normalhöhennull (NHN)
  - geplante Soll-Geländeoberfläche im Sinne des § 9 (3) BauGB

- C. Nachrichtliche Angaben**
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

Für die Planung:  
Herford, den 14.11.2013

gez. Dr. Böhm LS  
Baudezernent

gez. Wähler  
Abt.L.-Stadtplanung

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Herford, den 10.12.2013

Kreis Herford  
Der Landrat  
Kaiser: u. Verneumann

gez. Löckingermeier  
LS

Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 2(1) BauGB am 04.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Herford, den 12.11.2013

Herford, den 16.10.2013

gez. Seeger  
LS  
Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses

gez. Wähler  
Abt.L.-Stadtplanung

Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Herford, den 27.11.2013

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 05.05.2014 als Sitzung beschlossen worden. Herford, den 05.12.2013

gez. Seeger  
LS  
Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.12.2013 bis 20.01.2014 öffentlich ausliegen. Herford, den 20.01.2014

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.12.2013 bekanntgemacht worden. Herford, den 04.02.2014

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

gez. Wähler  
Abt.L.-Stadtplanung

LS  
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 05.05.2014 als Sitzung beschlossen worden. Herford, den 15.05.2014

Herford, den 21.05.2014

gez. Wolfrink  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 20.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab dem 20.05.2014 öffentlich aus. Herford, den 21.05.2014

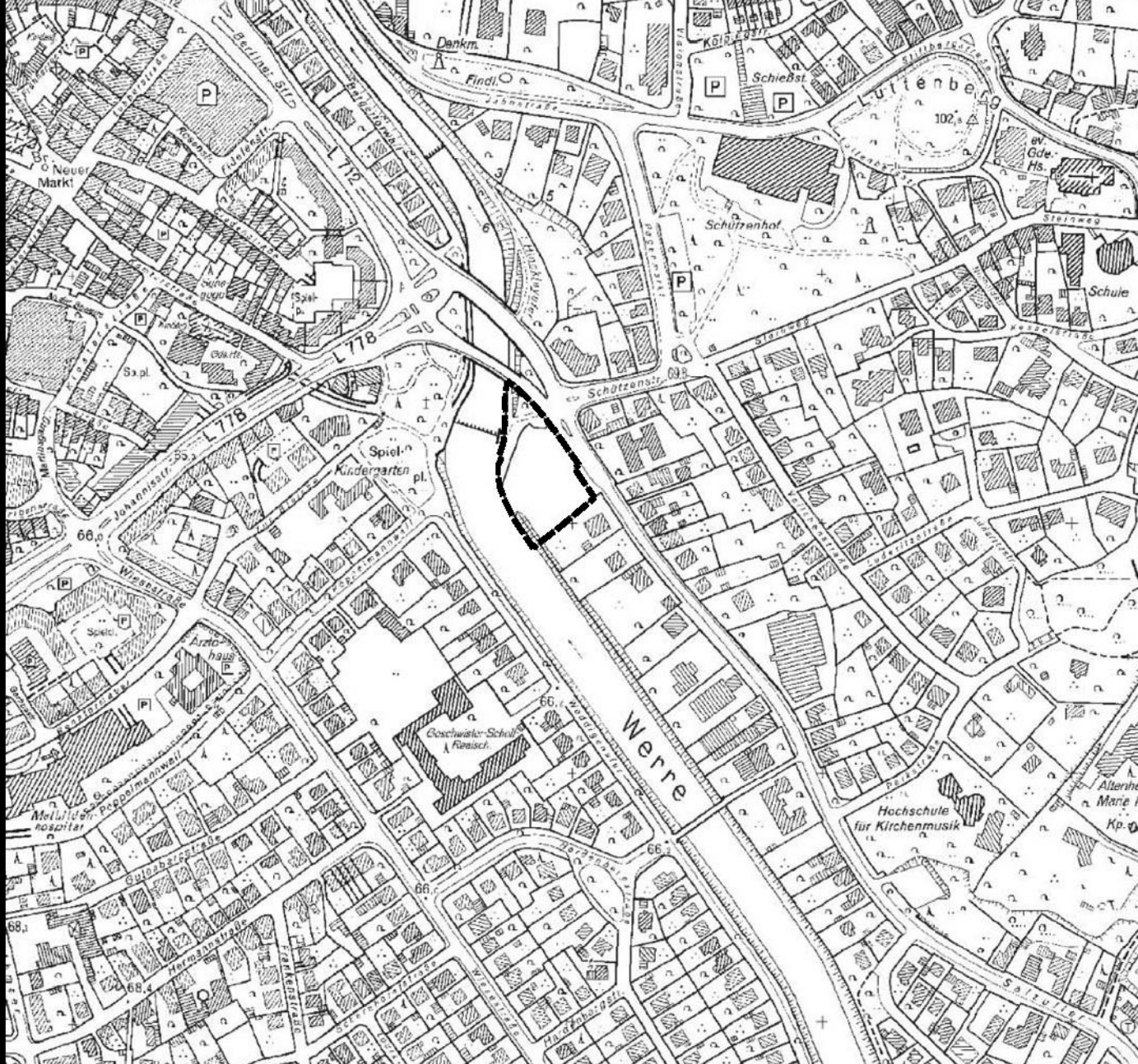
gez. Wolfrink  
Bürgermeister

**Stadt Herford**  
**vorhabenbezogener B.-Plan Nr. 4.62**  
**"Bergertor"**

Kartengrundlage: Katasterkarte  
Gemarkung: Herford

Maßstab 1: 500  
Flur: 35

# Übersichtsplan M.1:5000



# Gesamtansicht von der Werre ohne Maßstab



Quelle: archwerk Bauplanungen GmbH & Co. KG | 32052 Herford