

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 Spelsewirtschaften

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 (GH_{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 Geländehöhe 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.

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 Salzufler Straße (L 712) besteht eine Lärmvorbelastung durch den Verkehrslärm und durch die Geräuschabstrahlung des Wehres an der Werre. Das Allgemeine Wohngebiet (WA(b)) 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	
EG	Nordost: V Nordwest- und Südostseite: IV – V Südwestseite: II bis III
1.OG	Nordostseite: V Nordwest- und Südostseite: IV Südwestseite: II
2.OG	
3.OG	
4.OG	
5.OG	Nordostseite: V Nordwest- und Südostseite: IV Südwestseite: III
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	
2.OG	

Als Ergebnis der Messungen der Schallimmissionen der Wehranlage ergeben sich Geräuschpegel zwischen 54- 60 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. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen, wobei hier ein Fensterflächenanteil von 60 % zu Grunde gelegt wird. Bei verändertem Fensteranteil ergeben sich abweichende Werte.

Schalldämm-Maße bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 60 %

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ [dB(A)]		Schalldämm-Maß R'_w von Wand bzw. Dach [dB(A)]		Schalldämm-Maß R_w 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	40	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 ausgerichtet sind, sind aufgrund der durchgehenden Geräuschimmission bereits ab Lärmpegelbereich II mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Bauantragsverfahren 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/Formschnitte 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 Ökopooolfläche festgesetzt:

Umwandlung von 319 m² Ackerfläche zu Extensivgrünland:

Die Kompensation des Eingriffs soll auf einer Teilfläche der Ökopooolfläche „Elverdissen 14/56-7 (Am Wellholz/Zipser)“ auf dem Grundstück der Gemarkung Elverdissen, Flur 14, Flurstück 56 erfolgen.

Auf einer Teilfläche von 319 m² 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 anzuzelgen.

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 Mestermann - 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

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 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)
- **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 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 06.06.2013 (BGB. I S. 1482) 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 genannte 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.