Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.2 Reine Wohngebiete

In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1-2 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl und Wohneinheiten

Die zulässige Grundflächenzahl wird in den Bereichen WA1, WA2(b), WR1 und WR2 gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf 0,3 begrenzt und darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur um 50 % überschritten werden.
Für den Bereich WA3 und WA4 wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 angenommen.
Sichtbare, bauliche Anlagen, die sich in Teilen unterhalb der Geländeoberfläche befinden und durch die das Baugrundstück unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), sind mit 50 % bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen. Einschließlich dieser 50 % gilt die Höchstgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, die sich komplett unterhalb der Geländeoberfläche befinden und dessen Oberfläche begrünt wird.

2.2 Mindestgrundstückgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke Mindestgrößen festgesetzt. Danach wird für Einzelhausgrundstücke eine Grundstücksgröße von mindestens 500 m² und für hälftige Doppelhausgrundstücke eine Größe von mindestens 350 m² vorgeschrieben.

2.3 Wohneinheiten

In den Bereichen WA1, WA3, WR1 und WR2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelgebäude nur zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Im Teilbereich WA2(b) ist je Einzelgebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche, die sich aus den im Bebauungsplan durch Höhenlinien in Meter über NN eingetragenen Angaben ergibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation.
Bei geneigter Fläche in einem Baufenster wird die maßgebliche Geländehöhe für ein Gebäude am geometrischen Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes bestimmt.

2.4.2 Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung. Bei Flachdachhäusern ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion zwingend als festgesetzte Gebäudehöhe einzuhalten.
Ausnahmsweise darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bei Flachdachgebäuden die Gebäudehöhe für die Aufstellung von Solaranlagen um maximal 0,80 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,00 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt wird.

2.4.3 Oberer Bezugspunkt Traufhöhe

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Satteldachhäusern wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.
Bei Flachdachhäusern mit Staffelgeschoss gilt die Umwehrung (Oberkante des Geländers oder der Mauer vor dem Staffelgeschoss) zwischen oberstem Vollgeschoss und Staffelgeschoss als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3.2 Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Dachfirste gemäß der zeichnerischen Festsetzung auszurichten. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen. Die Dachseite von einseitig geneigten Dächern muss Richtung Süden geneigt werden, um Anlagen zur solaren Energiegewinnung aufnehmen zu können. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zeltdächer.

3.3 Überschreitung der Baugrenzen
Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, Terrassen) werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich 5,00 m parallel zu den örtlichen Verkehrsflächen.
3.3.1 Überschreitung der Baugrenze im Teilbereich WA3
Im Teilbereich WA3 sind Überschreitungen der nördlichen Baugrenze durch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze zur Straße Kattendorp um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen
3.4.1 Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
Garagen, Carports und nicht überdachte PKW-Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet werden.
3.4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen ist davon pro Grundstück ein Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.
Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen allgemein unzulässig.
In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen unzulässig (Ausnahme siehe 3.3.1).
Genehmigungspflichtige Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
3.4.3 Anschneiden von Gebäudegrenzen
Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden (Teile WA1 und WA3), sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 29 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit dem Vorhaben keine sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

3.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelten zugunsten der Anlieger und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. Es wird ein Leitungsrecht L1 zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht L2 zugunsten des Immobilien- und Abwasserbetriebes festgesetzt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglichen Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Baumpflanzung 1. Ordnung
An den entsprechend gekennzeichneten Baumstandorten wird jeweils ein großer heimischer Laubbaum (Baum 1. Ordnung) festgesetzt. Sie sind anzupflanzen und dauerhaft entsprechend seines natürlichen Habitus zu pflegen und zu erhalten. Grundlage für die Pflanzung standortgerechter Laubbäume bildet die jeweils aktuelle Fassung der GALK-Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird als Hochstammbaum, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm festgesetzt.

4.2 Private Grünfläche
Auf der gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine lockere Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Strauchgehölzen anzulegen mit mind. 50 % Eingrünung. Die Sträucher sind mit der Pflanzqualität, verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100 cm zu verwenden.
Zur offenen Landschaft ist eine Hecke zu pflanzen. Die Hecke muss mindestens 0,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze hier landwirtschaftlichen Fläche aufgrund des Schwengelrechts gemäß § 36 und §§ 41 bis 46 NachbG NRW eingerückt werden.
In dieser Fläche sind jegliche bauliche Anlagen wie Gartenhütten, Holzlager, etc. untersagt. Es darf vor der Eingrünung ein transparenter Zaun als Stabgitterzaun zur offenen Landschaft errichtet werden.

Beispielliste , aus der die anzupflanzenden Sträucher auszuwählen sind:
Sträucher/Hecken

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum	Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	eingriffliger Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Coryllus avellana	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra	Holzapfel	Malus silvestris
Hundsrose	Rosa canina	Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare	Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Eonymus europaaeus	Schlehe	Prunus spinosa
Stechpalme	Ilex aquifolium	Waldrebe	Clematis vitalba
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Zweigriffliger Weissdorn	Crataegus laevigata

4.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: „Gewässeroffenlegung"
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier Gewässeroffenlegung ist perspektivisch, wenn alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Herford sind, den Abschnitt des Nebenarmes des Flachsbaches offenzulegen und in eine Gesamtmaßnahme zusammen mit den nördlich befindlichen Gewässerabschnitten zu entwickeln.

4.4 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Für den durch neue Straßen und Bauflächen bedingten Eingriff in Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ausgleichende Maßnahmen vorzusehen. Die zugehörige Berechnung erfolgt in dem dem Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht.
Auf Grund der Planung entsteht ein Defizit von 44.514 Ökopunkten, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt auf dem Stadtgebiet Herford Gemarkung Falkendiek, Flur 3, Flurstück 364. Es werden 11.129 m² Acker zum Teil in eine Streuobstwiese umgewandelt und zum Teil mit Laubbäumen aufgeforstet. In beiden Fällen beträgt die ökologische Aufwertung der Fläche 4 Punkte pro m². Damit gilt der Eingriff als ausgeglichen.
Im Einzelnen stellt sich die Verteilung des Ausgleichs und der Umwandlung zur Streuobstwiese mit der teilweisen Aufforstung mit Laubbäumen wie folgt dar:

- Die Flurstücke 166, 255, 256 und 29 der Flur 11 außer die von der Straße Kattendorp erschlossenen Baugrundstücke müssen 33.401 Punkte ausgleichen, das sind 8.350 m² Umwandlung.
- Flurstück 118, Flur 11 muss 3.247 Punkte ausgleichen = 812 m² Umwandlung
- Flurstück 32, Flur 11 muss 2.026 Punkte ausgleichen = 506,5 m² Umwandlung
- Flurstück 33, Flur 11 muss 2.012 Punkte ausgleichen = 503 m² Umwandlung
- Flurstück 34, Flur 11 muss 1.685 Punkte ausgleichen = 421 m² Umwandlung
- Flurstück 31, Flur 11 muss 1.870 Punkte ausgleichen = 467,5 m² Umwandlung

Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW

5. Bauliche Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

5.1 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind helle, glatte Putzfassaden zulässig. Hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grelle und Volltonfarben sind unzulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben. Für alle Außenwände sind Wellblechverkleidungen und bossierte Klinker unzulässig.

Für max. 30 % der Fassadenfläche eines jeden Baukörpers (d.h. für maximal 30 % der gesamten Oberfläche) können auch andere Materialien wie Naturstein, Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk, verwendet werden.

Untergeordnete Bauteile, baulich zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich der Fenster, Wände und Dächer in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen.

Um den Einzelhauscharakter des Mehrfamilienhauses im WA4-Gebiet zu unterstützen, sind ab 16,0 m Fassadenlänge zwischen den Hauptbaukörpern rückspringende Nebenbaukörper auszuführen. Diese sind auf einer Mindestlänge von 5,0 m um mind. 1,5 m in der Fassade zur Gebäudemitte hin zu versetzen. Ferner dürfen die Nebenbaukörper die Oberkante des zweiten Vollgeschosses der Hauptbaukörper des WA4-Gebietes nicht überschreiten.

5.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachneigung, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

5.3 Dachform

Es werden Bereiche mit bestimmten Dachformen ausgewiesen. In den Gebieten WA1 und WA2(b) sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig.

Die festgesetzten Flachdächer im Bereich WA4 sind Dächer mit einer Neigung zwischen 0-7°.

Für die Bereiche WR1 und WR2 werden geneigte Dächer als Satteldach mit einer Neigung zwischen 15 und 25° und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 5 und 20° zugelassen.

Walmdächer sind im ganzen Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Der Traufüberstand darf bei Satteldächern einschließlich Dachrinne maximal 0,70 m und der Ortgangüberstand max. 0,70 m betragen. Davon ausgenommen sind Garagen und Dächer bei einer Grenzbebauung. Sofern bei der vorgesehenen Dachform eine maximale Traufhöhe (TH), eine maximale Firsthöhe (FH) und/oder eine maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt ist, dürfen diese nicht überschritten werden.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können im ganzen Plangebiet gegenüber den Hauptgebäuden geringere Dachneigungen und Flachdächer aufweisen.

5.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, matte, dunkelfarbige Tondach- oder Betondachsteine in rot, dunkelbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten flachen und geneigten Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Die Anlagen für die Energiegewinnung sind auf eine Dachseite zu beschränken.

5.5 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauflänge und Zwerchgiebel in einer Gesamtlänge von max. 40 % ausgebildet werden. Die Errichtung von Gauben und Zwerchgiebeln ist nur in der ersten Dachgeschossebene symmetrisch angeordnet zulässig. Die Errichtung von Fledermaus-, Tonnen- oder Rundgauben ist nicht zulässig. Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m, bei Doppelhaushälften mind. 1,25 m betragen. Der Abstand des Dachaustrittes (Tiefe der Dachgaube) bis zum Firstgrat - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

5.6 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse dürfen nur mit einer Dachneigung von 0-7° oder mit symmetrisch geneigten Dächern entsprechend der festgesetzten Dachform des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

Im Gebiet WR1 und WR2 sind Staffelgeschosse unzulässig.

5.7 Werbeanlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Werbeanlagen und Schrifthöhen sind als Flachwerbung nur parallel zur Fassade angebracht mit einer maximalen Höhe von 40 cm zulässig. Die Werbeanlage hat von der Hauskante einen Abstand von 1,25 m einzuhalten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig. Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 und § 3 BauO NRW und Begrünung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen- und Grundstückseinmündungen und entlang der öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als durchgängige Heckenpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Strauchgehölzen anzulegen. Sie sind in einer Höhe von max. 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in einer Höhe von max. 2,00 m entlang der öffentlichen Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind 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.

6.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

6.2.1 Geländemodellierung

Das natürlich vorhandene Gelände darf im Bereich außerhalb des Anwendungsbereichs der Festsetzung 2.4.1 (Bestimmung der maßgeblichen Geländehöhe) grundsätzlich nicht verändert werden. Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW ist die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungsflächen anzulegen oder mit maximal 0,70 m hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-L-Steinen abzufangen. Betoneinfassungen sind zu begrünen. Kombinationen von bepflanzten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig.

Die Anlage der Außenanlagen mit Bepflanzung sowie den geplanten Geländehöhen ist im Lageplan zur Baugenehmigung detailliert darzustellen und nachzuweisen. Alle Geländeveränderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NN-Höhen anzugeben.

6.2.2 Stellplatzanlagen

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,12 m innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind z.B. Ahorn, Birke, Buche, Eiche oder Esche. Die Bäume sind nicht nur fachgerecht zu pflanzen, sondern auch dauerhaft zu unterhalten.

Jeder angepflanzte Bereich muss eine offene Baumscheibe von mindestens 4,00 m² unversiegelter, luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche und mindestens 12,00 m³ durchwurzelbaren Bodenraum erhalten. Die Bestimmungen der RASt 06 sind einzuhalten.

6.2.3 Behandlung der nichtüberbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu begrünen. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

7. Verkehrsflächen, Erschließung

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

Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 1,00 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig. Zulässig sind hochstämmige Bäume standortgerechter und heimischer Arten.

Hinweise zur Beachtung

a. Lärmvorbelastung der Wohngebiete

Auf das Plangebiet wirken Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen von tagsüber bis zu 60 dB(A) und nachts bis zu 55 dB(A) durch den Verkehr auf der Autobahn A2 ein. Die ermittelten Lärmwerte lassen gesundes Wohnen zu. Die Vorbelastung in der Nachtzeit kann belästigenden Charakter haben. Es wird deshalb empfohlen, in der Grundrissgestaltung die schutzwürdigen Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu organisieren und Schallschutzfenster einzubauen.

b. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Landschaftsbehörde hat keine besonderen Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten. Insbesondere sind keine Vorkommen des Kiebitzes und des Rebhuhns bekannt. Ein besonderes Augenmerk sollte bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung und bei der Würdigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Sinne eines Schutzes auch auf die sich im Süden anschließenden noch unbebauten landwirtschaftlichen Flächen gelegt werden.

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.

c. Niederschlagswasser

Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken eingerichtet. Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der geringen Aufnahmeleistung des Bodens schwierig. Falls in Einzelfällen eine dezentrale Versickerung in Erwägung gezogen wird, ist die Versickerungsfähigkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

d. Leitungstrassen

In allen befahr- und begehbaren Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,60 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Zudem ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

e. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

f. Altlasten / Bodenverfärbungen

Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford ist zu informieren.

g. Bombenbetroffene Zone

Das Plangebiet ist nicht als bombenbetroffene Zone eingestuft.

h. Zuwiderhandlungen

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NRW verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.

i.Landwirtschaftliche Immissionen

Im Süden des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es ist nicht auszuschließen, dass von diesen Flächen während der Bewirtschaftungsphase Geruchsimmissionen ausgehen. Diese sind in dem dörflich geprägten Umfeld hinzunehmen.