

Bebauungsplan

Nr. 8.73 Wellbrocker Weg / Kornstraße“ Teil 2

Textliche Festsetzungen

Stand: 30.04.2014

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 - 2 und Nr. 4 - 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete lärmvorbelastet WA(b)

In den mit WA(b) bezeichneten Gebieten wird auf eine Lärmvorbelastung durch Schienen- und Straßenverkehr im Siedlungsbestand hingewiesen (siehe Hinweis).

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

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird auf 0,3 gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO begrenzt und darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur um 50 % überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist (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.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten Mindestgrößen festgesetzt:

440 qm für Einzelhausgrundstücke und
300 qm für hälftige Doppelhausgrundstücke.

2.3 Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 3 – WA 5) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude nur zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 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 sind.

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 Pultdächern und gegeneinander gestellten Pultdächern gilt der Schnittpunkt der höchsten Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachfläche als Traufhöhe. Bei gegeneinander gestellten Pultdächern darf der First maximal 1,50 m über dieser zulässigen Traufhöhe liegen.

Bei Flachdachhäusern mit Staffelgeschossen 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 Nr. 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 Pultdächern muss Richtung Süden geneigt werden, um Anlagen zur solaren Energiegewinnung aufnehmen zu können.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zeltdächer. Ausnahmen für die Stellung der Gebäude sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dann zulässig, wenn eine abweichende Dachneigung oder Firstrichtung durch energetisch begründete Konzepte nachgewiesen wird und diese städtebaulich vertretbar sind.

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 öffentlichen Verkehrsflächen. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen 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 und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet werden. Die auf den Grundstücken festgesetzten Einfahrtsbereiche sind bindend.

3.4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW. In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen unzulässig. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.5 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

In den Baugebieten WA 3 – WA 6 mit und ohne Lärmvorbelastung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bei der Errichtung von Gebäuden folgende baulichen Maßnahmen für den Einsatz der Solarenergie zu treffen.

3.5.1 Bauliche Maßnahmen zur aktiven Solarenergienutzung

- Einbau von Anlagen zur solaren Warmwasserbereitung (Sonnenkollektoren) **oder** Einbau von Anlagen zur solaren Stromerzeugung (Photovoltaik-Anlage) mit einer Anlagenleistung von mind. 1kWp (p - peak) pro Wohneinheit. Die Warmwasserbereitung kann ausnahmsweise durch andere erneuerbare Energien wie Wärmepumpen oder Holzpellets sichergestellt werden.

3.5.2 Bauliche Maßnahmen zur passiven Solarenergienutzung

- Gewährleistung der Luftdichtigkeit der Gebäudehüllen mit dem Drucktestkennwert „ n_{50max} (in Pa) $1,0 \text{ h}^{-1}$ “, Nachweis durch Drucktest (Blower Door) nach DIN EN 13829
- Verwendung bzw. Einbau von den Wärmeverlust vermindern den Materialien/Außenbauteilen wie z.B. Wärmedämmung, Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung

Der Jahresheizwärmebedarf darf $35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ nicht überschreiten. Dies entspricht dem 3 – Liter-Haus-Standard.

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

4.1 Vorhandener Baumbestand

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Zusätzlich zu der vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen mindestens 5,00 m einzuhalten auf Grundlage der DIN 18920.

Bei Zerstörung oder natürlichen Abgang ist auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Stadt Herford eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Ersatzpflanzung bei Zerstörung oder natürlichen Abgang eines festgesetzten Baumes ist abhängig vom Stammumfang des gefälltten Baumes durchzuführen. Grundlage der Ersatzpflanzung ist § 7 Abs. 2 der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001.

4.2 Hecken und Sträucher

Auf den festgesetzten 2,00 m breiten Pflanzstreifen ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB eine zweireihige und bei den sonstigen entsprechend festgesetzten Flächen eine mehrreihige, jeweils durchgängige freiwachsende Strauchpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sind versetzt anzuordnen. Die Art und Anpflanzung der Sträucher ist in der Baubeschreibung zum Bauantrag durch entsprechende Darstellung oder im Lageplan nachzuweisen.

Liste , aus der die anzupflanzenden Sträucher auszuwählen sind:

- Haselnuss (Coryllus avelana)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
- Hundsrose (Rosa canina)

4.3 Baumpflanzung 1. Ordnung

An den entsprechend gekennzeichneten Baumstandorten ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB jeweils ein großer heimischer Laubbaum (Baum 1. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14/16) anzupflanzen und dauerhaft entsprechend seines natürlichen Habitus zu pflegen und zu erhalten.

4.4 Baumpflanzung 2. Ordnung

An den entsprechend gekennzeichneten Baumstandorten (2. Ordnung) ist entlang der dargestellten Planstraßen in Nordsüdrichtung sowie entlang der Westostachse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB entweder eine Apfeldornallee (*Crataegus carrierie*, Hochstamm, 14/16, 3x verpflanzt) oder eine Felsenbirnenallee (*Amelanchier lamarckii*, Hochstamm, Stammumfang 14/16, 4x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung ist im Grundsatz vorgegeben, kann auf den jeweiligen Grundstücken verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist als Mindestanzahl umzusetzen. Dem ist spätestens nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen unverzüglich nachzukommen. Die Bäume sind in einem Abstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu setzen.

Sofern sich der Baum im Bereich von versiegelten Flächen oder Gebäuden befindet, ist hierzu ein allseitiger Abstand des Stammmittelpunktes von mindestens 1,50 m einzuhalten.

4.5 Öffentliche Grünfläche BG „Böschung“

Die öffentliche Grünfläche BG „Böschung“ dient der Versickerung und Aufnahme des natürlichen Geländeabflusses und des Hangwassers. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist zur Flächenverbesserung der Randbereich der Fläche mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine Überbauung mit Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, Gartenhäusern ist nicht zulässig.

5. 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 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche und auf den privaten Baugrundstücken ausgleichende Maßnahmen in Form einer Biotopverbundvernetzung vorgesehen. Die zugehörige Berechnung erfolgt in dem dem Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht, die detaillierte Aufteilung innerhalb der öffentlichen Grünfläche in den späteren Ausbauplänen.

Es sind 9.921 Punkte auszugleichen. Der Ausgleich ist auf einer städtischen Sammelkompensationsfläche Flurstück 91, Flur 7 der Gemarkung Elverdissen in einer Größe von 4.960,5 m² erbracht worden. Hergerichtet wurde eine Extensivgrünlandfläche mit standortgerechten Hecken sowie einzelnen Walnussbäumen auf einer ehemaligen Intensivgrünlandfläche.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Anlieger und der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Gebäuden, Mauern, Zäunen, Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.

7. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(Nicht erforderlich)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 BauO NRW – Gestaltungsfestsetzungen

9. Bauliche Anlagen gemäß 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

9.1 Fassadengestaltung

9.1.1 Außenflächen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grelle und Volltonfarben unzulässig. Es sind ausschließlich helle, glatte Putzfassaden im Plangebiet zulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben.

Für max. 30 % der Fassadenfläche eines jeden Baukörpers (d.h. für maximal 30% der gesamten Oberfläche) können auch andere Materialien wie Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk, Klinker, Naturstein verwendet werden. Energetisch bedingte Abweichungen in der Materialausführung auf der Südseite, Südostseite und Südwestseite sind zulässig. Für alle Außenwände sind Wellblechverkleidungen und bossierte Klinker unzulässig.

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

9.1.2 Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachneigung, Art der Dachneigung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und

Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

9.2 Dachgestaltung

9.2.1 Dachform

Es werden Bereiche mit bestimmten Dachformen festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung als Systemskizze zu entnehmen.

9.2.2 Flachdächer

Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von 0-7°.

9.2.3 Satteldach/versetztes Pultdach/einseitiges Pultdach

Es sind Bereiche ausgewiesen, in denen nur symmetrisch geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer oder einseitige Pultdächer zulässig sind. Zeltdächer sind ebenfalls nur in den gesondert ausgewiesenen Bereichen zulässig. Sofern bei den vorgesehenen Dachformen eine maximale Traufhöhe (TH) und/oder eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt sind, dürfen diese nicht überschritten werden. Der Hauptfirst muss mit Ausnahme des Zeltdaches parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Traufüberstand bei den unterschiedlichen Pultdachformen und Satteldächern darf einschließlich Dachrinne bei Pultdächern max. 0,30 m und bei Satteldächern max. 0,70 m betragen; der Ortgangüberstand darf bei Pultdächern max. 0,20 m, und bei Satteldächern max. 0,60 m betragen, ausgenommen Garagen, Dächer bei einer Grenzbebauung. Bei versetzten Pultdächern darf der First maximal 1,50 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.

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

9.2.4 Dacheindeckung

Frei stehende Garagen, Flachdächer bis 7° sind extensiv zu begrünen, sofern dem keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Hierbei muss das Gründach eine Substratschicht von mindestens 0,12 m aufweisen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn flächenhaft solarenergetische Anlagen installiert werden (Photovoltaik und/oder Sonnenkollektoren).

Als Dacheindeckung sind in allen Baugebieten nur unglasierte, matte, dunkelfarbige Tondach- oder Betondachsteine in 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.

9.2.5 Dachaufbauten

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

9.2.6 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse dürfen nur mit einer Dachneigung von 0-7° oder mit symmetrisch geneigten Satteldächern bis 20° ausgeführt werden.

9.3 Werbeanlagen gemäß 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Werbeanlagen/Schrift Höhen 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.

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

10.1 Einfriedung

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen – und Grundstückseinmündungen und entlang des Grünzuges sind gem. § 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 2,00 m entlang der öffentlichen Grünzüge dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Einfriedungen sind nur als transparente Zäune in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Mauern aus Natursteinen in Kombination mit bepflanzten Böschungen sind entsprechend Punkt 2.3 auszuführen. Auf die Höhe der Einfriedung ist eine mögliche Auffüllung und Abfangung (siehe Punkt 2.3) anzurechnen.

Einfriedungen in den Wohngärten zwischen den Baugrundstücken sind als standortgerechte heimische Laubgehölze anzulegen. Innerhalb dieser oder rückseitig sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz möglich.

Zulässig sind auch Bruchsteinmauern, jedoch nur in Kombination mit Heckenpflanzungen.

Geeignete heimische Heckenpflanzen:

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

10.2 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

10.2.1 Geländemodellierung

Das natürlich vorhandene Gelände darf im Bereich außerhalb des Anwendungsbereiches der Festsetzung 2.4.1 grundsätzlich nicht verändert werden. Gem. § 9 Abs. 3 BauONRW 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, Kellerlichtschächten zulässig. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, geneigte Böschungsfelder 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 Geländeänderungen (Aushub/Auffüllungen) sind im Lageplan darzustellen und in NN-Höhen anzugeben.

10.2.2 Stellplatzanlagen

Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 0,12 m innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind z.B. Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche. Die Bäume sind nicht nur fachgerecht zu pflanzen, sondern auch dauerhaft zu unterhalten.

Jeder gepflanzter Bereich muss eine offene Baumscheibe mit mind. 4,00 m² unversiegelter, luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche und mind. 12,00 m³ durchwurzelbaren Bodenraum erhalten. Die Bestimmungen der RAST 06 sind einzuhalten.

11. Hinweise zur Beachtung

a. Lärmvorbelastung der Wohngebiete

Auf das Plangebiet wirken Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen ein von tags bis zu 58 dB(A) und nachts bis zu 54 dB(A) durch den Verkehr auf der Bahnstrecke Hannover – Hamm, der Bundesstraße 239 und der Bündler Straße. Die ermittelten Lärmwerte lassen gesundes Wohnen zu. Die Vorbelastung in der Nachtzeit kann belästigenden Charakter haben. Es wird deshalb empfohlen, schutzwürdige Räume insb. Schlafräume an den lärmabgewandten Nord -und Westseite vorzusehen und Schallschutzfenster einzubauen.

b. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Landschaftsbehörde hat keine besonderen Kenntnisse von Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Wellbrocks. 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 Norden 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

Laut dem vorliegenden Versickerungsgutachten „Wellbrock/Bente“ des Abwasserwerks Herford zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung für das künftige Baugebiet ist nur eine geringe bis mittlere Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben. Nur im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Versickerung möglich. In den anderen Bereich wird von einer begrenzten Versickerungsfähigkeit ausgegangen. Sollte die dezentrale Versickerung vom Bauherren erwogen werden, ist ein Bodengutachten über den Nachweis der Versickerungsfähigkeit bei Bauantragsstellung vorzulegen.

d. Leitungstrassen

In allen befahr- und begehbaren Wegen sind geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,60 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Ferner 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, Westfälische Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege

unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als 'Bombenbetroffene Zone' eingestuft. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg die diesbezügliche Unbedenklichkeit für die beantragten baulichen Maßnahmen zu klären. Sofern mit einem Genehmigungsfreistellungsantrag nach § 67 BauO die Unbedenklichkeitserklärung des Kampfmittelräumdienstes nicht vorgelegt wird, wird die Stadt erklären, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

h. Zuwiderhandlung

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (nunmehr örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

i. Rechtswirksamkeit /Aufhebung alten Planungsrechtes

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8.73 „Wellbrocker Weg/ Kornstraße“ -Teil 2- werden in dessen Geltungsbereich die verbindlichen Regelungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 8.55 „Benter Weg“, Nr. 8.27 „Kleine Westumgehung“ sowie die der Änderung 1.00 des Bebauungsplans Nr. 8.55 aufgehoben und durch die des Bebauungsplanes 8.73 ersetzt.

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Herford zum Bebauungsplan Nr. 8.73 „Wellbrocker Weg/ Kornstraße“ -Teil 2 vom 11.10.2013 wird aufgehoben.

c. Rechtsquellen:

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- PlanzV 90** Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- BauO NRW** Landesbauordnung Nordrhein – Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863)
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- LNatSchG** Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - vom 24. 02.2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 225)
- BImSchG** Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- BBodSchG** Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- GO NRW** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 432 und 436)
- LG Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in Nordrhein-Westfalen** (Landschaftsgesetz - LG) in Kraft getreten am 05. Juli 2007
- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz – WHG - 1 2 vom 31. Juli 2009, in Kraft getreten 01.März 2010
- LWG** Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen -Landeswassergesetz vom 25. Juni 1995, Stand 16.März 2010
- BArtSchV** Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 29.7.2009 I 2542
- FFH Richtlinie Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- VS Richtlinie** Vogelschutzrichtlinie- Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)
- BBodSchV** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999
- LImSchGGesetz** Landesimmissionsschutzgesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen - Landes-Immissionsschutzgesetz
- DIN EN 13829** **DIN** zum Dichtigkeitsnachweis der Gebäudehülle bei Neubauvorhaben
- DIN 18920** Baumschutz auf Baustellen

Im Auftrag:

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8.73 „Wellbrocker Weg/Kornstraße Teil 2“ und gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 09.05.2014 als Bestandteil der Satzung beschlossen worden.

(Dipl. – Ing. Maike Wöhler)

Herford, den 15.05.2014

gez. Wollbrink

Bürgermeister