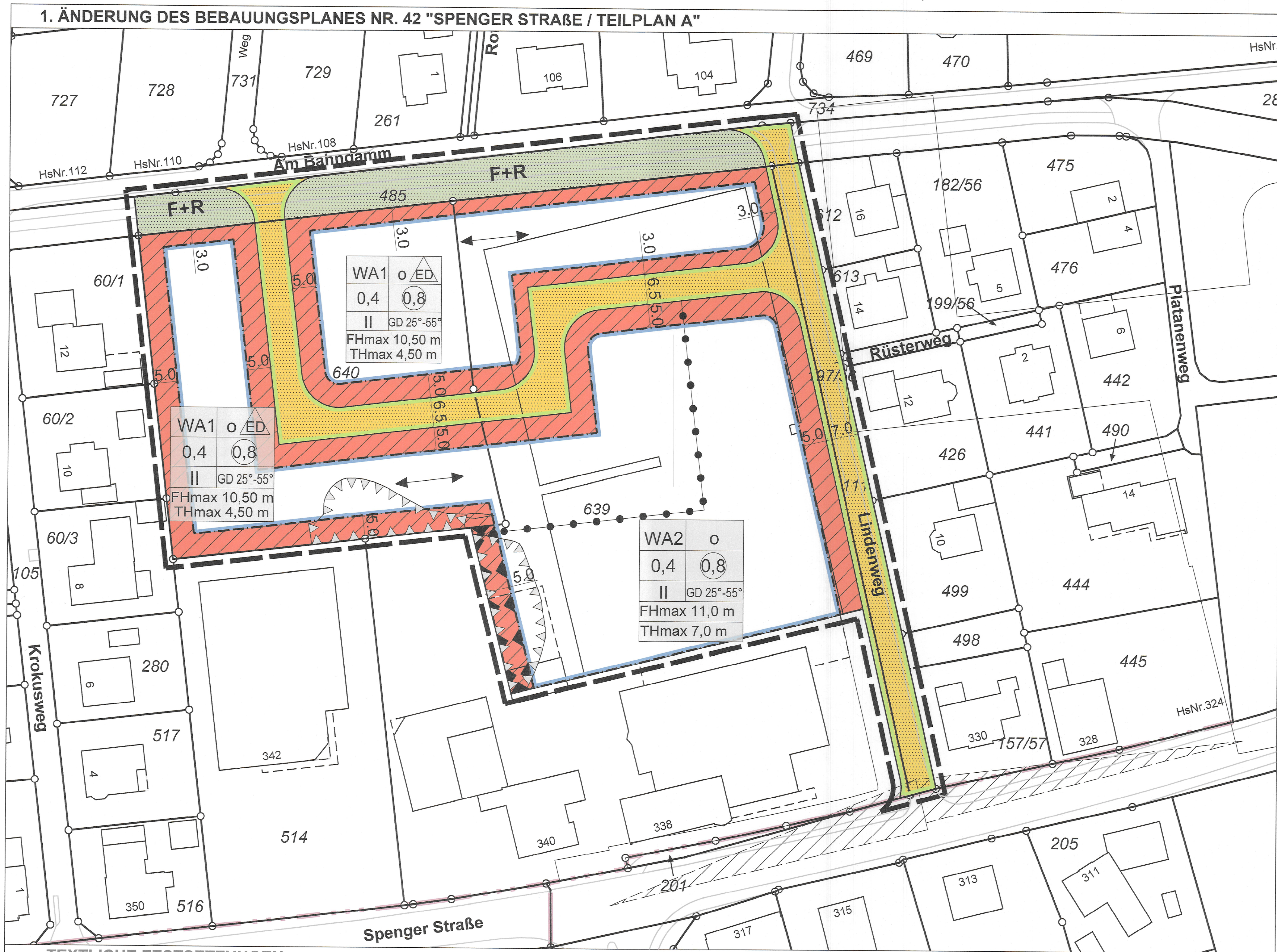


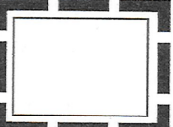
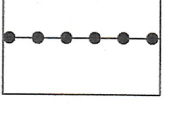
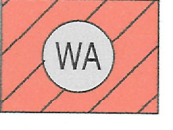


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 - gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO
Zulässig sind:
1) Wohngebäude,
2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**
2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) gemäß §§ 16, 19 und 20 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 zulässig.
2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO
Firsthöhe:
Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,50 m) überschreiten.
Oberer Bezugspunkt:
• Der oberste Punkt der Dachfläche
Unterer Bezugspunkt:
• Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
Traufhöhe:
Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 4,50 m) überschreiten.
Oberer Bezugspunkt:
• Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
Unterer Bezugspunkt:
• Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
Definition Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden:
Die Höhe der Oberkante-Rohfußboden-Erdgeschoss darf maximal 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks, liegen.
Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO**
Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen und Stellplätze in den überbaubaren und - mit Ausnahme des Vorgartenbereichs - auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz zu errichten.
Der Abstand von überdachten Stellplätzen (Carports und Garagen) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.
Hinweis zur Gestaltung von Vorgärten, s. Ziffer 7.3
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BauGB**
Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 109,6 m über NHN zu errichten. Die Anlage ist allseitig zu begrünen; die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)**
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer
Dachform / Dachneigung:
In den Allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zu errichten. Bei untergeordneten Bauten und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Dachaufbauten / Loggien:
Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Guben darf ½ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,0 m von der giebelseitigen Abschlusswand (Orang) zurückbleiben.
Der obere Abstand der Dachguben zum First muss mindestens 1,0 m betragen (gemessen in der Dachneigung). Die Guben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
Die Errichtung von Loggien ist zulässig, wenn diese in ihrer Gesamtlänge 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.
7.2 Farbgebung
Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig.
Farben für geneigte Dachflächen: zulässig sind schwarz, grau bis anthrazit bzw. rot bis rotbraun.
Für die Gestaltung der Dächer sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Farben zulässig.
7.3 Gestaltung von Vorgärten im WA1
Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe. (Für Hinterliegergrundstücke ist kein Vorgarten definiert). Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartens im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, das Anlagen von Schottergärten ist nicht zulässig.
Flächen für Hauszugänge, nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen maximal 40 % der Vorgartenfläche einnehmen.
7.4 Gestaltung der Hausgärten
In den Hausgärten sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Für die zukünftigen privaten Hausgärten ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
7.5 Gestaltung der Einfriedungen im Vorgartenbereich
Innerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen als Zäune sowie lebende Hecken (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) zulässig.
Es sind folgende heimische Heckenpflanzen zu verwenden:
• Weißdorn (Crataegus monogyna)
• Schlehen (Prunus spinosa)
• Heibuchen (Carpinus betulus)
• Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
• Liguster (Ligustrum vulgare)
Hinweise
Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdbearbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-62002-50; Fax: 0521-62002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wl.org, anzuzeigen und die Entdeckungssatte drei Werktag in unverändertem Zustand zu erhalten.
Beachtung von Kampfmitteln
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verläßt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
Beachtung von Altlasten
Werden bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Bodens festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung (untere Abfallbehörde) des Kreises Herford hierüber zu informieren.
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Breitflügel- und Zwergfledermaus:
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte der Abbruch des im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bezeichneten Gebäudes 2 (Nebengebäude der Halle) während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Mitte März durchgeführt werden. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollte das potenzielle Quartier vor dem Abbruch auf Besitz durch Fleder- mäuse kontrolliert werden. Werden Fledermäuse nachgewiesen, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, die eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen.
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sollten an Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung mindestens 5 Fledermausquartiere angebracht werden. Die Kästen sollten in mindestens 3 m Höhe angebracht werden und nach Süden oder Osten exponiert sein. Auf diese Maßnahme kann verzichtet werden, wenn durch einen Fachgutachter während der Wochenstundenzahl (Mai bis Juli) festgestellt wird, dass das potenzielle Sommerquartier nicht tatsächlich genutzt wird.
Häufige und verbreitete Vogelarten:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sinnvoll. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdbearbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**

Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 - (gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO**
Füllschema der Nutzungserschablonen

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA2	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 11,0 m	
THmax 7,0 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°
FHmax 10,50 m	
THmax 4,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1	o, 0,4, 0,8
II	GD 25°-55°