

(Bürgermeister)

Kiehl

(Ratsmitglied)

Meyer

(Bürgermeister)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich (s. textl. Fs. Pkt. 6.0)

1. Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)

Beurteilungspegel: nachts EG/1.OG/2.OG entnommen aus

dem Gutachten BLP-15 11 63 01 Anlage 5, Blatt 2, 4 und 6;

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche

idealtypischen Orientierungswerte für WA des Beiblattes 1 der

nördlich des Beurteilungspegels werden teilweise die

DIN Norm 18005 <=55/45 dB(A) überschritten.

Übernahmen (gem. § 9 (6) BauGB)

9.3 vorhandene Gebäude

9.4 vorhandene Flurstücksnummer

9.5 vorhandene Flurstücksgrenze

Angabe: Meter über Normal Null (NN)

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen:

hier Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

9.6 Höhenlinien (nach DGM 1)

9.7 Bushaltestelle

10.1 Maßzahl in Meter

Nutzung von Brauchwasser ermöglichen, ist zulässig.

Lärmschutzwand mit einer Scheitelhöhe von 3,00 m über

Geländeoberfläche

Dipl.-Ing. U. Elschen

(öffentl. best. Vermessungsingenieur)

10.2 neue Flurstücksgrenze

10.4 Sichtfelder § 9 (1) Nr. 10 BauGB

(gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA - Gebieten (§ 4 BauNVO) i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet; zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO folgende

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Unzulässig sind die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Unzulässig sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen.

2.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 Im WA2 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA1 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal

1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. 2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z):

Für die ausgewiesenen Gebiete sind entsprechend den planlichen Darstellungen maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Z = II+ Dachausbau ; jedoch ist das Dachgeschloss kein Vollgeschoss).

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Garagen, Carports und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports in einem Flächenstreifen von 3 m Tiefe, parallel von der Straßenbegrenzungslinie (zufahrsseitig). Garagen und Carports müssen von der Straße abgerückt werden.

3. Bauweise

3.1 Für die Baugrundstücke sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und zusätzlich durch eine max. Bautiefe von 14,00 m festgesetzt. Der Stadt Enger liegen keine Erkenntnisse vor, dass im Plangebiet Altlasten

Die Baugrenze legt die Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche Werden bei Bodenaushubarbeiten auffällige Bodenverfärbungen und fest, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht. Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Die Bautiefe wird entgegen §23 (4) BauNVO nicht von der tatsächlichen

Zufahrt auf das Grundstück gesehen) festgesetzt. 3.2 In den WA - Gebieten sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.3 Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

3.4 Höhe der baulichen Anlage § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und Höhenbezugspunkt

Straßenbegrenzungslinie ermittelt. Es wird eine Bautiefe für Hauptbaukörper inkl.

untergeordnete Bauteile innerhalb der Baufenster (in gleicher Richtung wie die

Die Sockelhöhe (SH), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) werden festgesetzt als maximal zulässige Höhe.

Eine Überschreitung der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie z.B.

Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 zulässig.

Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG); sie darf maximal 0,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen. Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) ist = Sockelhöhe (SH) Eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe ist ausnahmsweise bis zu 0,25 m zulässig, wenn an einem Punkt der Gebäudegrundfläche die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden weniger als + 5 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegt. Maßgebend ist die Höhe (das Maß) Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Gebäudegrundfläche lotrecht bezogen auf das natürliche Gelände in Meter über Normal Null. Dies gilt nur bei Erdgeschossfertigfußböden, die auf einem Höhenniveau liegen.

Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei gegeneinander gestellten Pultdächern gilt der höher gelegene Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks als Traufhöhe. Bei Flachdächern gilt: Traufhöhe (TH) = Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das Abstandsmaß vom Erdgeschossfertig-

fußboden (OKFFEG) bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

Bei Pultdächern darf der First maximal 4,00 m über der zulässigen Traufhöhe

m gesamten Änderungsbereich wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m für

SD, WD, KWD, PD und ZD bzw. 6,50 m für FD, sowie eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe von einseitig geneigten Pultdächern wird auf 8,00 m begrenzt. Oberer Bezugspunkt:

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.

Unterer Bezugspunkt: Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 18 (1) BauNVO als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden die Oberkante des natürlichen Geländes in Meter über Normal Null festgesetzt.

Maßgebend ist die Höhenlage Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFFEG) im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche lotrecht bezogen auf das natürliche Gelände. Als natürliches Gelände ist die gewachsene Oberfläche bzw. die Oberfläche gemäß Planzeichnung eines Grundstücks zu verstehen.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhen wird die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt.

3.5 Geländemodellage, Geländeaufschüttungen: Der natürliche Geländeverlauf des Grundstücks ist grundsätzlich zu erhalten. Außerhalb von Zufahrten und Zuwegungen sind technische Stützungen im Bereich der Grundstücksgrenzen (z.B. Mauern aus Natursteinen oder L-Steinen) nicht zulässig.

Auswirkungen auf die Artenvielfalt sowie direkte oder indirekte Auswirkungen

Im gesamten Plangebiet sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15°- 48° und Flachdächer mit einer Neigung von 0°- 10° zulässig. Zudem sind Pultdächer mit durchlaufenden und gegenläufigen Dachflächen zulässig, deren Dachneigung auf 10°- 35° begrenzt ist. Bei Pultdächern sind geknickte Dachflächen unzulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen gegenüber den Hauptdächern zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material, Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Als Dacheindeckung sind nur Tondach- oder Betondachsteine in rot, dunkelbraun, schwarz oder anthrazit zulässig. Ausnahmen gelten für Flachdächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrünten Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Extensive Dachbegrünungen mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern sind auf Dachflächen zulässig.

Damit sich das Vorhaben gestalterisch in das städtebauliche Umfeld einfügt, sind bei der Außengestaltung der Gebäude hochglänzende Materialien wie Fliesen, Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes stören, unzulässig. Es sind ausschließlich Putzfassaden oder Verblendmauerwerk im Plangebiet zulässig. Damit soll ein städtebaulich einheitliches Straßenbild im Neubaugebiet erzeugt werden.

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer

- von Doppelhäusern einheitlich auszubilden
- von nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen
- von Hauptgebäude und den zugehörigen Nebenanlagen (z.B. Garage) in

Für untergeordnete Bauteile an Gebäuden (Erker, Wintergärten, Giebel etc.) sind als Fassadenmaterialien ausnahmsweise auch Glas, Holz und Stahl zulässig.

3.8 Einfriedungen:

3.8.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum darf - ohne Einzäunung

- mit Hecken (Laubgehölzen) max. Höhe 1,80 m
- mit Zäunen max. Höhe 1,80 m hergestellt werden.

In dem gesamten Plangebiet sind je Wohneinheit auf dem Grundstück mind. 2 PKW-Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen nachzuweisen.

4. Verkehrsflächen

4.1 - 4.4 Es werden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung des Straßenraumes in Fahrbahn und Nebenanlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Aufteilung sowie Bemaßung der Verkehrsflächen und ihre Bestandteile sowie Ausrunderadien werden erst in den Ausbauplänen verbindlich. Diese Einzelheiten sind der Ausbauplanung zu

5. Fläche für die Abwasserbeseitigung

5.1 Regenrückhaltung Die Regenrückhaltung erfolgt im zentralen Regenrückhaltebecken. Eine Retention auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 11,00 m tiefe Fläche für einen Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Die nördliche Seite ist als öffentliche Grünfläche und die der Baugrundstücke zugewandte Seite ist aufgrund der

erforderlichen Unterhaltung als private Grünfläche festgesetzt. Unmittelbar angrenzend an diese Fläche ist eine weitere Fläche mit einer Tiefe von 5,30 m für eine Lärmschutzwall-Wandkombination festgesetzt. Innerhalb der mit 2 bezeichneten Fläche sind als Vorkehrung zur Minderung der Schalleinwirkung eine Lärmschutzwall-Wandkombination mit einer Mindesthöhe von 3,00 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Außerdem ist entlang des Planzeichen (Lärmschutzwand) auf dem Baugrundstück eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m bzw. 3,00 m über Geländeoberfläche zu

In dem Lärmpegelbereich (nördlich des Beurteilungspegels 2. OG nachts) entlang der Herforder Straße werden trotz der vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen teilweise die idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete des Beiblattes 1 der DIN Norm 18005 (<= 55/45 dB(A) tags/nachts) überschritten.

Nach dem schalltechnischen Gutachten BLP-15 11 63 01 der AKUS GmbH von

November 2015 ergeben sich folgende Geräuschpegel durch Verkehr:

nachts: <= 47 dB(A) tags: <= 54 dB(A)

nachts: <= 51 dB(A) tags: $\leq 60 \, dB(A)$

nachts: <= 54 dB(A) tags: <= 63 dB(A)

Bei den heutigen energetischen Anforderungen bewirken die handels üblichen Materialen für die Erstellung von Wohngebäuden bei Geräuschpegeln <= 63/54 dB(A) tags/nachts bereits die Einhaltung der idealen Innenpegel von ≤ 40/30 dB(A) tags/nachts.

Bei Außenlärmpegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher wird für den Lärmpegelbereich (nördlich des Beurteilungspegels EG/1.OG/2.OG nachts) festgesetzt, zum Schutz der Nachtruhe technische Lüftungsanlagen für die Schlafräume / Kinderzimmer einzubauen oder alternativ die Belüftung dieser Räume über Fenster in der lärmabgewandten Südseite im Erdgeschoss

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderung jeder Art in der Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB Flächen für das Leitungsrecht

dargestellt. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die mit dem Planzeichen "Leitungsrecht" dargestellten Flächen dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Beiderseits der Fläche sind in einem Abstand von jeweils 1,50 m keine Bäume vorzusehen.

Bohrungen zum Zwecke der Erdwärmegewinnung z.B Sole-Wasser-Wärmepumpen sind nicht zulässig.

8. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht

Übersichtsplan M. 1: 5000

Kreis Herford STADT ENGER

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25B "Nördlich des Siekweges" (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Satzungsbeschluss

Maßstab 1: 1000

Planbearbeitung

