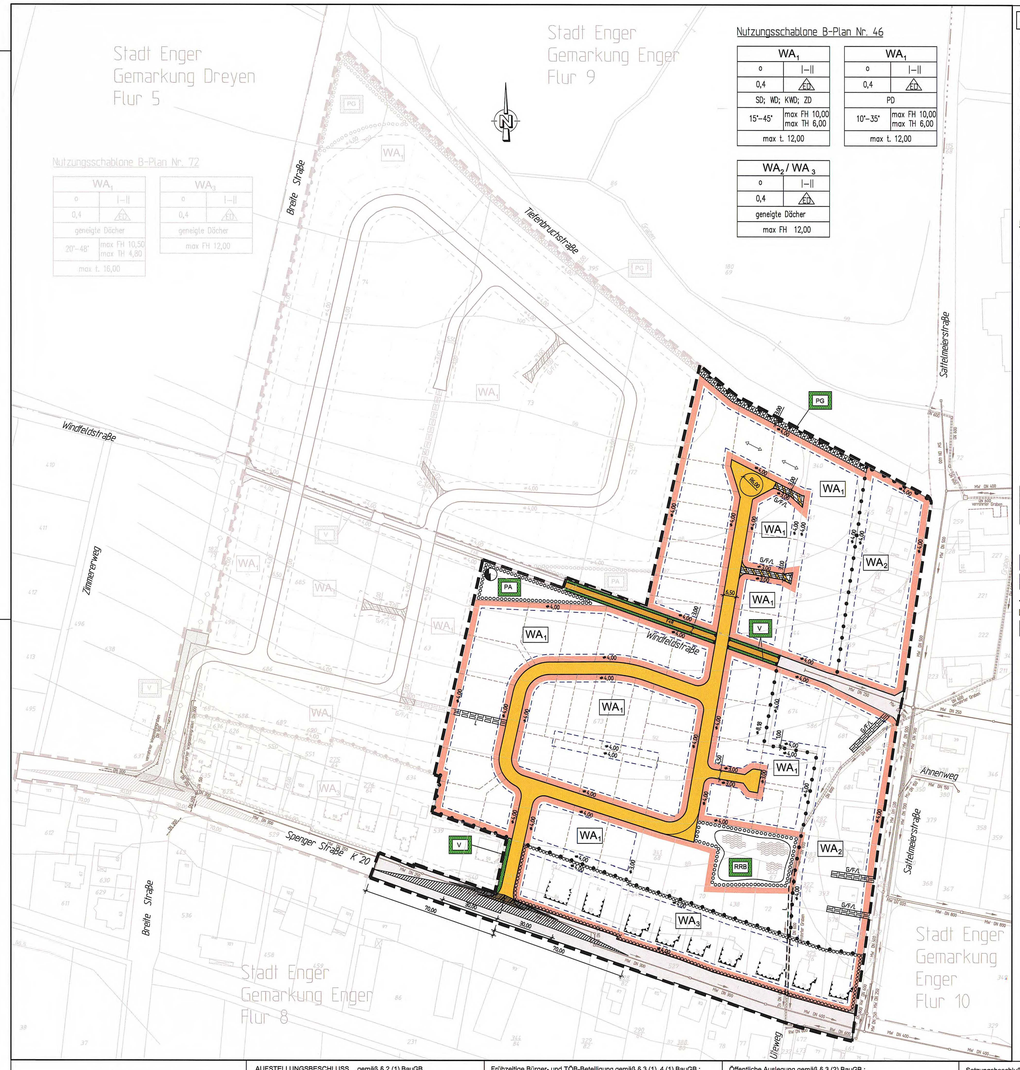


Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) :
Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. IS. 2850);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) :
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) :
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW) :
§ 90 i BauO.NW i.v. § 86 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2000 (GV.NRW S. 296), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GV.NRW S.799);

Landeswassergesetz (LWG.NRW) :
Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) :
in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666);

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO.

1. Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)

1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

2. Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB)

WA1 — 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Nicht zulässig sind : s. Text Fs. Pkt. 2.1

0,4 — 2.2 maximale Grundflächenzahl GRZ

II — 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

max 1. 12,00 — 3.2 max. Bautiefe in Meter (§ 23 (4) BauNVO)

3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse

o — 3.5 offene Bauweise

TH, FH, SH — 3.6 max. Traufhöhe, max. Firsthöhe, max. Sockelhöhe in Meter (s. Text. Fs. Pkt. 3.6 und Nutzungsschablone)

Nutzungsschablone.

	Art der baulichen Nutzung	
WA	Baustelle	Zahl der Vollgeschosse
0,4	GRZ	Bauweise
o, ED, ED	Dach-form	
15°-45°	Dachneigung	max. Firsthöhe
max. 12,00	max. Bautiefe	

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 Bau GB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 privater Wohnweg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Fuß- und Radweg

4.5 Verbot der Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12,13 u. 14 BauGB).

5.1 Elektrizität, Ortsnetztransformatorenstation

5.2 Hauptversorgungsleitungen: 2 Stück HGD (§ 9 (1) Nr. 13 (6) BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

V — 6.1 öffentliche Grünflächen: Verkehrsgrün (Begleitgrün Wege / Straßen)

RRB — 6.2 öffentliche Grünflächen: Flächen für Entwässerung, hier: Regenrückhaltung gemäß § 9 (1) 16 BauGB

PA — 6.3 öffentliche Grünflächen: Parkanlage

PG — 6.4 private Grünflächen

7. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

7.1.1 Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

8. Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BauGB)

8.1 vorhandene Gemarkungsgrenze

8.2 vorhandene Flurgrenze

8.3 vorhandene Wohn-/Nebengebäude mit Bestandsschutz

8.3.1 vorhandene Wohn-/Nebengebäude mit Bestandsschutz nicht eingezeichnet

8.4 vorhandene Flurstücksnummer

8.5 vorhandene Flurstücksgrenze

8.6 vorhandener verrohrter Grabenverlauf mit Fließrichtung und Nennweite

8.7 vorhandener Schmutzwasserkanal mit Fließrichtung und Nennweite

8.8 vorhandener Mischwasserkanal mit Fließrichtung und Nennweite

8.9 Höhenlinien
Angabe: Meter über Normal Null (NN)

8.10 vorhandene Straßenverkehrsflächen

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

9.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

G / F — Das Geh- und Fahrrecht ist den Anliegern, Lösch- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten.

L — Das Leitungsrecht besteht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

+4,00 — 9.3 Maßzahl in Meter

9.4 gepl. Flurstückgrenze

9.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

9.6 Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind §9 (5) Nr. 1 Bau GB

9.7 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9 (1) Nr. 24 Bau GB

C. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:
Gemäß Altlastenkataster des Kreises Herford sind keine Altablagerungen bekannt.

2. Bodendenkmäler :
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt :
- Die extensive oder intensive Dachbegrünung auf Haupt- und Nebengebäuden sowie Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht.
- Der Einbau von Regenwassersystemen, die eine Nutzung als Brauchwasser ermöglichen, ist zulässig und erwünscht.
- Für die Befestigung der privaten Verkehrsflächen (Stichwege) wird ein wasserdurchlässiger Belag empfohlen, z.B. Verbundpflaster mit Sickeröffnungen.
- Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

4. Kampfmittelrückstände
- In dem Plangebiet und seiner benachbarten Umgebung sind keine Kampfmittelrückstände vorhanden bzw. bekannt.

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)

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

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) § 16 (5) BauNVO

1.2.1 Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung
Die vorhandene Bebauung steht unter Bestandsschutz. Gemäß § 1(10) BauNVO sind ausnahmsweise Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohnbebauung unter den nachfolgenden Festsetzungen zulässig.

1.2.2 Abgrenzung zwischen Art der baulichen Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind nach § 4 (2) und (3) folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § (5) BauNVO wird festgesetzt, das nicht störende Gewerbebetriebe, die für allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind die folgenden Arten der Nutzung nach § 4 (2) und (3) BauNVO nicht zulässig.

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

2.1.1 WA3-Gebiet
Für die Überplanung der vorhandenen Wohnbebauung an der Spenger Straße und der Sattelmeierstraße wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO festgesetzt siehe Pkt. 8.3 textliche Festsetzung und Pkt. 5.1.7 Begründung. Auf die Vorbelastung durch Gerüuch-Immissionen aus dem vorhandenen Gewerbe wird hingewiesen. Zulässigkeit von Nutzungen in dem WA3-Gebiet siehe Pkt. 2.1.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den WA-Gebieten
In den WA-Gebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur unter folgenden Vorraussetzungen um maximal 40 % überschritten werden, um die Flächenversiegelungen im künftigen Baugebiet eindeutig zu begrenzen.

Die undurchsichtigen Dachflächen über Gebäuden werden flächendeckend bepflanzt (je 10qm begrünte Dachfläche 5qm mehr zu bebauende Grundfläche). Dies gilt ebenso bei einer Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Ressourcen (je 5qm Kollektorfläche 10qm mehr Grundfläche). Ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muss eingehalten werden.

2.2.1 nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze, Pergolen, Mülltonnen, Geräteräume bis 30 cbm, Elektrotitäts- und Fernmeldeverteilerschränke. Nebenanlagen über die vordere, der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenze sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Die Baugrenze parallel zur Windfeldstraße dürfen nicht überschritten werden. Dieses gilt auch für die Errichtung der Nebenanlagen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)
WA1-Gebiet - Für das ausgewiesene Gebiet sind entsprechend den planlichen Darstellungen maximal zwei Vollgeschosse zulässig Z = I + I DG in Verbindung mit der TH.
WA2 und WA3 - Gebiet - Für die ausgewiesene Gebiete sind entsprechend den planlichen Darstellungen maximal zwei Vollgeschosse zulässig, soweit der genehmigte Bestand nicht entgegensteht Z = II.

3. Bauweise

3.1-3.2 In dem WA1-Gebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und eine Bautiefe von max. 12,00 m festgesetzt. Die Baugrenze legt die Ausgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche fest, soweit die festgesetzte max. Grundflächenzahl nicht entgegensteht. (vgl. auch 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche und 2.2.1 nicht überbaubare Grundstücksfläche). Die Bautiefe wird entgegen § 23 (4) BauNVO nicht von der tatsächlichen Straßengrenze ermittelt. Es wird die Bautiefe der Baukörper innerhalb der Baufenster festgesetzt.

3.3 Es sind in den WA-Gebieten nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.4 Die eingetragene Firststellung der gepl. Gebäude ist verbindlich.

3.5 Für die WA-Gebiete wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.6 Höhenlage der baulichen Anlagen im WA1-Gebiet (§ 9 (2) BauGB)
Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußboden (OKFFEG) = Soclet darf 0,5 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die Höhenlage im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche rechtwinklig bezogen auf die Achse der fertigen Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die jeweils niedrigere Höhenlage maßgebend. Die künftige Höhenlage der Erschließungsstraße wird dem natürlichen vorhandenen Gelände angepasst.

Gemäß § 18 (1) BauNVO ist die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für sie ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) unterer Bezugspunkt.
Die Traufhöhe bezieht sich nicht auf den Hochpunkt ("First") von Pultdächern.

Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß vom Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

3.7 Dächer
In den WA-Gebieten sind für Hauptdächer geneigte Dächer aller Dachformen zulässig; Dachneigungen siehe Nutzungsschablonen. Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material, Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Hoch glänzende Dachpfannen sind für Einzel- und Doppelhäuser als Dacheindeckung unzulässig. Metalldächer sind zulässig. Die Dacheindeckung ist in dunkel- oder ziegelrote bis rotbraune sowie schwarz, grau und anthrazit auszuführen. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Für Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen gegenüber den Hauptdächern zulässig.

Sonnenkollektoren sind erwünscht, wenn Blendwirkungen nicht zu erwarten sind.

Dacheinschnitte und Dachgauben sind nur bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig. Dachaufbauten sind bis zu 1/2 der Trauflänge gemessen einsetzt. Dachüberstand zulässig. Außerdem ist ein Abstand zum Ortgang von mind. 1,50m einzuhalten.

Extensive Dachbegrünungen mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern sind auf Dachflächen für Carports und Hauptgebäuden zulässig. Hierfür sind geringere Dachneigungen bis 10 ° Grad gestattet.

3.8 Fassaden
Bei Doppelhäusern ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass die Fassadenmaterialien in Form und Farbe einen einheitlichen optischen Eindruck vermitteln.
Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind in Form, Material und Farbe mit dem Hauptgebäude harmonisch zu gestalten.

Glänzende Materialien, wie z.B. keramische Fliesen sind als Oberflächenmaterial unzulässig, ebenfalls grelle oder andere Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebungsbebauung stehen.

Großflächige Verglasungen, insbesondere Wintergärten (zur passiven Nutzung der Sonnenenergie) sind zulässig.

Blockhäuser sind in den WA-Gebieten nicht zulässig.

3.9 Einfriedungen
3.9.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (Laubgehölzen) max. Höhe 1,70 m
- mit Holzzäunen oder Metallzäunen oder in Kombination mit einer Höhe von max. 1,40 m hergestellt werden. Diese sind straßenseitig mit Laubgehölz einzugrünen.

3.9.2 Im Bereich von Sichtflächen im Einmündungsbereich zur Spenger Straße sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,70 m zu beschränken.

3.10 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen
Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Garagen-/Carportzufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifenspuren o. ä.). Ausnahmen: Hauszugänge und Terrassen.

3.11 Stellplätze
Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2 KFZ-Stellplätze wie Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz nachzuweisen. Bei Einliegerwohnungen ist ein zusätzlicher Stellplatz auszeichnend.

4. Straßenflächen

4.1 - 4.5 Es werden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr.21 BauGB Flächen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt. Das Geh- und Fahrrecht ist sowohl den Anliegern als auch den Lösch- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten, das Leitungsrecht besteht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Hinweis:
Die Aufteilung des Straßenraumes in Fahrbahn und Nebenanlagen, sowie die Darstellung der in der Verkehrsfläche enthaltenen Grünflächen und deren Bepflanzung 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 entnehmen.

4.6 Verbot der Ein- und Ausfahrt
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.
Bereiche an der Tiefenbruchstraße und Fuß- und Radweg an der Windfeldstraße ohne Ein- und Ausfahrten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Zweckbestimmung Elektrizität

5.2 Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen zu verlegen.

6. Grünflächen

6.1 - 6.5 Es werden öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt.

7. Pflanzgebot

7.1 Pflanzflächen OG
Die mit RRB gekennzeichnete Fläche ist für die Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltebecken/-mulde) naturnah anzulegen und zu unterhalten. Anpflanzung entsprechend der Pflanzenliste der Anlage zur B-Plan-Begründung.

Die festgesetzte PA im Bereich der Windfeldstraße ist für die öffentliche Nutzung als Kommunikationsfläche vorgesehen. Die Grundstücksgrenzen zu privaten Grundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Pflanzflächen PG
Auf dem Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,25 m x 1,25 m, in Reihe versetzt. Die einzelnen Pflanzenarten sind gruppenartig zu pflanzen. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Pflanzliste.

Pflanzliste:

	Arten	Anteil
Bäume: (20 %)		
	Betula pendula - Sand-Birke	2 %
	Carpinus betulus - Hainbuche	5 %
	Prunus avium - Vogelkirsche	3 %
	Quercus robur - Stiel-Eiche	2 %
	Salix caprea - Sal-Weide	5 %
	Sorbus aucuparia - Eberesche	3 %
Sträucher: (80 %)		
	Cornus mas - Kornelkirsche	5 %
	Cornus sanguinea - Hartriegel	10 %
	Corylus avellana - Hasel	10 %
	Crataegus monogyna - Weißdorn	20 %
	Rhamnus frangula - Faulbaum	5 %
	Rosa canina - Hunds-Rose	10 %
	Sambucus nigra - Holunder	10 %
	Viburnum lantana - Schneeball	5 %

Die Auflistung ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer, standortgerechter Gehölze ist zulässig.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Sichtfelder
Sichtfelder sind im Bereich der Spenger Straße von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,70 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB Flächen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt. Das Geh- und Fahrrecht ist sowohl den Anliegern als auch den Lösch- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten, das Leitungsrecht besteht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
Die Trasse der Kanalisation im Bereich der privaten Baugrundstücke darf in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

8.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BauGB.
Bei Neubauten bzw. Nutzungsänderungen sind im WA3 Gebiet (allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung) die den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseite durch passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung - Anordnung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster, Rollladenkästen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohn- und Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erd- und Obergeschossen bis einschließlich Dachgeschossen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auflistung des passiven Schallschutzes, definiert als bewertes Schalldämm - Maß R'w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719.

Massive Außenwände: R'w ≥ 62 dB für alle Wände (in der Regel nur mit einer zweischaligen Wand erreichbar)

Rollladenkästen: R'w jeweils 2 dB geringer als die unteren angegeben R'w für Fenster

Fenster: R'w ≥ 37 dB = Fensterschallschutzklasse 3
Für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts.

Auf den Flächen mit Pegeln nachts ≥54 dB(A) ist gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich. Für die Flächen ergibt sich rechnerisch folgende Fensterschallschutzklasse:

R'w ≥ 32 dB = Fensterschallschutzklasse 2
Für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln ≥54 dB(A) nachts.

Dächer: R'w ≥ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Die angestrebten Innenschallpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Zur ausreichenden Belüftung - insbesondere von Schlafzimmern - ist ab Schallschutzklasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

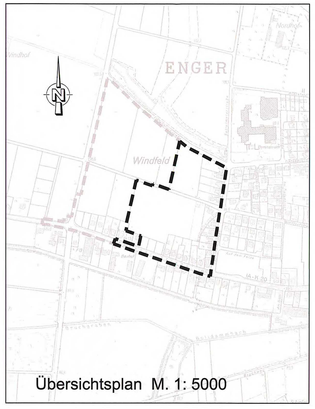
Im Falle des Nachweises sind auch andere Schalldämm - Maß - Kombinationen zulässig.

9. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB

Eingriffsbilanzierung siehe Begründung Teil B

Die Kompensationsmaßnahmen, die durch die geplante Wohnbebauung und geplanten Erschließungsstraßen erforderlich sind, werden zum Teil innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf von 6439 m² (ohne Hinterlandbebauung) werden auf dem Flurstück 59, Flur 3, Gemarkung Siele (Größe 8189 m²) nachgewiesen. Die verbleibende Differenz wird in Form einer Bürgschaft in Höhe der Kosten für den Grunderwerb und Aufforstung an die Stadt Enger geleistet.



Übersichtsplan M. 1: 5000

Kreis Herford
STADT ENGER

Bebauungsplan Nr. 46
"Windfeld"

1. Ausfertigung
Satzungsbeschluss

Maßstab 1: 1000

Größe des Plangebietes : 5,7 ha

Zu diesem Plan gehört eine Begründung

Kartengrundlage :
Die Planunterlage ist nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1: 1000 vorliegen, hergestellt worden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 (1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB vom Rat der Stadt Enger (Westf.) am ....06.10.2003..... beschlossen worden.
Dieser Beschluß ist am ...19.01.2004.... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Enger (Westf.), den ....06.10.2003.....
Im Auftrage des Rates der Stadt Enger
Bürgermeister Reine — Ratsmitglied H. Alandorf

Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß § 3 (1), 4 (1) BauGB :
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ...19.01.2004.....wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt durch :
Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung vom 20/02/2004 bis 20.02.2004 und Bürgerversammlung am 29/01/2004.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..21/01/2004.. gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Enger (Westf.), den ....23.02.2004....
Stadt Enger
i. A.
Ratswohl

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB :
Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschußfassung vom ...29/03/2004.... durch ....Rat der Stadt Enger....
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ....08/05/2004..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom ..17/05/2004.. bis ....17/06/2004.... öffentlich ausgelegen.

Enger (Westf.), den ..18.06.2004....
Stadt Enger
i. A.
Ratswohl

Satzungsbeschluß gemäß § 10 (1) BauGB :
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Enger (Westf.) gemäß §10 (1) BauGB am ...19.07.2004.... mit sehen planungs- und baurdnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Enger (Westf.), den ...19.07.2004....
Im Auftrage des Rates der Stadt Enger
Bürgermeister Reine — Ratsmitglied E. Finkeldey

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB :
Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ..... 07.08.2004 ..... ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Enger (Westf.), den ..09.08.2004 ....
Stadt Enger
i. A.
Ratswohl

Planunterlagen :
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Stand .....15.01.2004..... bescheinigt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Enger (Westfl.), den ..02.07.2004.....
Dipl.-Ing. U. Eischen
öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planbearbeitung :
BOCKERMANN FRITZE
INGENIEUR CONSULT GmbH
Eisenbahnstraße 11
32105 Enger
Tel. 0 52 24 / 97 37 - 0
Fax. 0 52 24 / 97 37 - 50
mail@bockermann-fritze.de