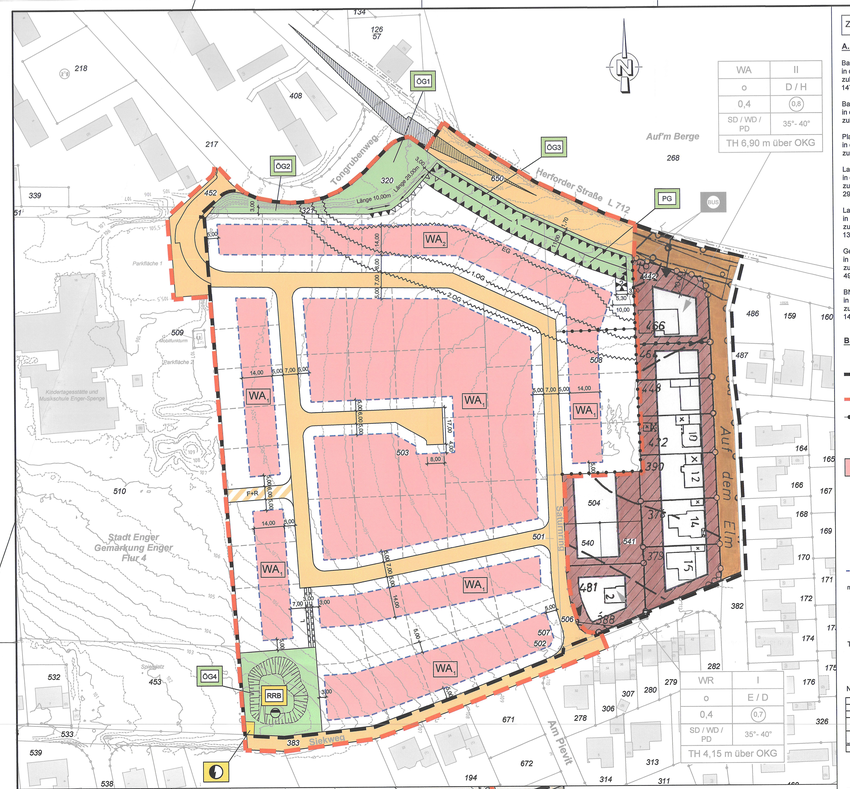


Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 A "Wördebrinkstraße"

Nutzungsschablone 1. Änderung B-Plan Nr. 25 B

WA_1	
o	II
0,4	ED
SD; WD; KWD; ZD 15°- 48°	PD 10°- 35° FD 0°-10°
max. FH 10,00 max. TH 6,00 max. SH 0,50 bei FD: max. TH = max. FH 6,50 bei einseitig geneigten PD: max. FH 8,00	
max. 2 WE	

WA_2	
o	II
0,4	ED
SD; WD; KWD; ZD 15°- 48°	PD 10°- 35° FD 0°-10°
max. FH 10,00 max. TH 6,00 max. SH 0,50 bei FD: max. TH = max. FH 6,50 bei einseitig geneigten PD: max. FH 8,00	
max. 4 WE

Größe des Plangebietes : ca. 4,493 ha

Zu diesem Plan gehört eine Begründung

Kartengrundlage :

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B "Nördlich des Siekweges" gem. § 2 (1) und § 13a des Baugesetzbuches ist vom Rat der Stadt Enger am 02.11.2015 beschlossen worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Enger, den 31.05.2016

Meyer (Bürgermeister) — Hagedorn (Ratsmitglied)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B hat einschließlich der Begründung gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches der betroffenen Öffentlichkeit vom 04.01.2016 bis 04.02.2016 zur Stellungnahme vorgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 17.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Enger, den 31.05.2016

Meyer (Bürgermeister) — Hagedorn (Ratsmitglied)

SATZUNGSBESCHLUSS

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B ist gem § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde am 02.05.2016 als Satzung beschlossen worden. Der Beschluss ist gem. § 10 (3) am 03.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B einschließlich der Begründung kann ab 03.06.2016 auf Dauer von jedermann eingesehen werden.

Enger, den 03.06.2016

Meyer (Bürgermeister) — Klahl (Ratsmitglied)

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B treten die durch die Änderung erfassten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 B "Nördlich des Siekweges" und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 A "Wördebrinkstraße" in Form seiner 1. Änderung außer Kraft.

Enger, den 31.05.2016

Meyer (Bürgermeister)

PLANUNGSUNTERLAGEN :

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Stand März 2013 bescheinigt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der § 1 der Planzeichenverordnung.

Enger, den 31.05.2016

Dipl.-Ing. M. Fischer (öffentl. best. Vermessungsingenieur)

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) :
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) :
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) :
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

Landesbauordnung (BauO NRW) :
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Landeswassergesetz (LWG NRW) :
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) :
in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) :
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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

1. Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)

1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25B

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

1.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO) s. textl. Fs. Pkt. 2.2

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

2 Wo — 2.2 maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (s. textl. Fs. Pkt. 2.2)

0,4 — 2.3 maximale Grundflächenzahl GRZ

II — 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

ED — 3.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

max. tlt. 14,00 — 3.2 max. Bautiefe in Meter (§ 23 (4) BauNVO) s. textl. Fs. Pkt. 3.1

ED — 3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — 3.4 offene Bauweise

TH, FH, SH — 3.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO) max. Traufhöhe, max. Firsthöhe, max. Sockelhöhe in Meter (s. textl. Fs. Pkt. 3.4 und Nutzungsschablone)

Nutzungsschablone:

WA	
o	II
0,4	ED
SD; WD; KWD; ZD 15°- 48°	PD 10°- 35° FD 0°-10°
max. FH 10,00 max. TH 6,00 max. SH 0,50 bei FD: max. TH = max. FH 6,50 bei einseitig geneigten PD: max. FH 8,00	
max. 2 WE	

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Dachneigung	
max. Traufhöhe max. Firsthöhe max. Sockelhöhe	
max. Wohnenwheiten	

4. Kampfmittelrückstände

Bisher sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung keine Kampfmittelrückstände bekannt (keine Bombardierung). Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, da nach der Luftbildauswertung keine erkennbare Belastung vorliegt.

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

RRB — 5.1 Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltung gemäß § 9 (1) 14 BauGB

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung : Elektrizität

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 und 25a BauGB)

7.1 öffentliche Grünflächen
ÖG1 Zweckbestimmung: Distanzgrün (Rasen)
ÖG2 Zweckbestimmung: Randbegrünung (heimische Strauücher und sonstige Bepflanzungen)
ÖG3 Lärmschutzwall
ÖG4 Fläche für die Abwasserbeseitigung

ÖG — PG

7.2 private Grünflächen

8. Flächen für Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen gem. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

1 — Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 3,20 m über Geländeoberfläche

2 — Lärmschutzwall / Wand mit einer Scheitelhöhe von 3,00 m über Geländeoberfläche

3 — Lärmschutzwand mit einer Scheitelhöhe von 2,50 m - 3,00 m über Geländeoberfläche

4 — Lärmschutzwand mit einer Scheitelhöhe von 3,00 m über Geländeoberfläche

SO1,00/53,00 — Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich (s. textl. Fs. Pkt. 6.0)

Beurteilungspegel: nachts EG/1.OG/2.OG entnommen aus dem Gutachten BLP-15 11 63 01 Anlage 5, Blatt 2, 4 und 6; nördlich des Beurteilungspegels werden teilweise die idealtypischen Orientierungswerte für WA des Beiblattes 1 der DIN Norm 18005 <=55/45 dB(A) überschritten.

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

9.1 vorhandene Gemarkungsgrenze

9.2 vorhandene Flurgrenze

61 — 9.3 vorhandene Gebäude

488 — 9.4 vorhandene Flurstücksnummer

9.5 vorhandene Flurstücksgrenze

168 — 9.6 Höhenlinien (nach DGM 1) Angabe: Meter über Normal Null (NN)

HP — 9.7 Bushaltestelle

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

4,00 — 10.1 Maßzahl in Meter

10.2 neue Flurstücksgrenze

10.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

10.4 Sichtfelder § 9 (1) Nr. 10 BauGB

L — 10.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen: hier Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

C. Sonstige Hinweise

1. Altlasten

Der Stadt Enger liegen keine Erkenntnisse vor, dass im Plangebiet Altlasten liegen können.
Werden bei Bodenaushubarbeiten auffällige Bodenverfärbungen und Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren.

2. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet (Enger - Kernstadt) Zone 3.
Die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Enger-Kernstadt" vom 14. November 1995 sind zu beachten. Bohrungen zum Zwecke der Erdwärmegewinnung z.B. Sole-Wasser-Wärmepumpen sind gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung verboten.

3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 38, 33613 Bielefeld
(Telefon: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

4. Kampfmittelrückstände

Bisher sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung keine Kampfmittelrückstände bekannt (keine Bombardierung). Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, da nach der Luftbildauswertung keine erkennbare Belastung vorliegt.

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

5. Fläche für Versorgungsanlagen

5.1 Transformatorenstation im Gebäude; Abmessungen ca. 2,0 * 3,0 m

6. Hinweis Lärmimmission

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen der Verkehrslärmquellen Herforder Straße L712 sowie des in westlicher Nachbarschaft befindlichen Parkplatzes des Kindergartens und der Musikschule auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen untersuchte.

Das direkt an die Herforder Straße festgesetzte Baufenster wäre ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen höheren Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt.

Zum Schutz vor Geräusch - Immissionen durch den KFZ-Verkehr werden Lärmschutzmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt
s. textl. Fs. Pkt. 6 . Bei Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB im gesamten Plangebiet gegeben. Auf den absolut überwiegenden Plangebietsflächen werden damit die idealtypischen Orientierungswerte für WA des Beiblattes 1 der DIN 18005 von <=55/45 dB(A) tags/nachts erreicht. Lediglich im Bereich der ersten Baureihe entlang der Herforder Straße werden teilweise die idealtypischen Orientierungswerte trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen überschritten.

Nach einer schalltechnischen Prüfung der zwei Parkplatzflächen des Kindergartens werden die Immissionsrichtwerte für WA an den überbaubaren Flächen deutlich unterschritten.

Das schalltechnische Gutachten BLP-15 11 63 01 liegt als Anlage zur Begründung bei.

7. Hinweis Artenschutz

Nach einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt sowie direkte oder indirekte Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu erwarten. Für alle potenziell vorkommenden Arten kann eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Planung ausgeschlossen werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt als Anlage zur Begründung bei.

Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes später als 7 Jahre nach Inkrafttreten, ist die artenschutzrechtliche Prüfung zu wiederholen.

8. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Die Nutzung von Niederschlagswasser und die Verwendung regenerativer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Der Einbau von Zisternen, die eine Nutzung von Brauchwasser ermöglichen, ist zulässig.

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)

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

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).

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

1. Wohngebäude,
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 Zwecke.

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 BauGB):
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 Dachgeschoss 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 (zufahrtsseitig). 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.

Die Baugrenze legt die Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche fest, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

Die Bautiefe wird entgegen §23 (4) BauNVO nicht von der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie ermittelt. Es wird eine Bautiefe für Hauptbaukörper inkl. untergeordnete Bauteile innerhalb der Baufenster (in gleicher Richtung wie die 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 festgesetzt.

3.4 Höhe der baulichen Anlage § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und Höhenbezugspunkt §18 (1) BauNVO

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.

Die Sockelhöhe (SH) wird festgesetzt als maximale zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG); sie darf maximal 0,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.
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 Erdgeschossfertigfußboden (OKFFEG) bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

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

Im 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 Flachdachbauten 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 Traufhöhe 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.

3.6 Dächer:
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.

3.7 Fassaden:
Damit sich das Vorhaben gestalterisch in das städtebauliche Umfeld einfügt, sind bei der Außengestaltung der Gebäude hochglänzende Materialien wie Fliesen, Metall- und Kunststoffteile sowie greltbunte 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 Öffnungen
- von Doppelhäusern einheitlich auszubilden
- von nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen
- von Hauptgebäude und den zugehörigen Nebenanlagen (z.B. Garage) in Einklang zu bringen.

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.

3.9 Stellplätze:
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 festgesetzt.

Hinweis:
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 entnehmen.

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 Schallwirkung 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 errichten.

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:

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

1.OG:
nachts: <= 51 dB(A)
tags: <= 60 dB(A)

2.OG:
nachts: <= 54 dB(A)
tags: <= 63 dB(A)

Bei den heutigen energetischen Anforderungen bewirken die handels üblichen Materialien 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 vorzusehen.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

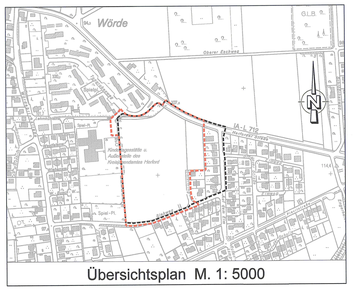
7.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderung jeder Art in der Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

7.2 Leitungsrecht
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. Beidersseits der Fläche sind in einem Abstand von jeweils 1,50 m keine Bäume vorzusehen.

7.3 Bohrungen
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 anzuwenden.



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 :

BOCKERMANN FRITZE

Bockermann Fritze Ingenieurgesellschaft GmbH
Dieselstraße 11 | 32130 Enger
T 05224/9737-0 | F 9737-50
www.bockermann-fritze.de

394-199