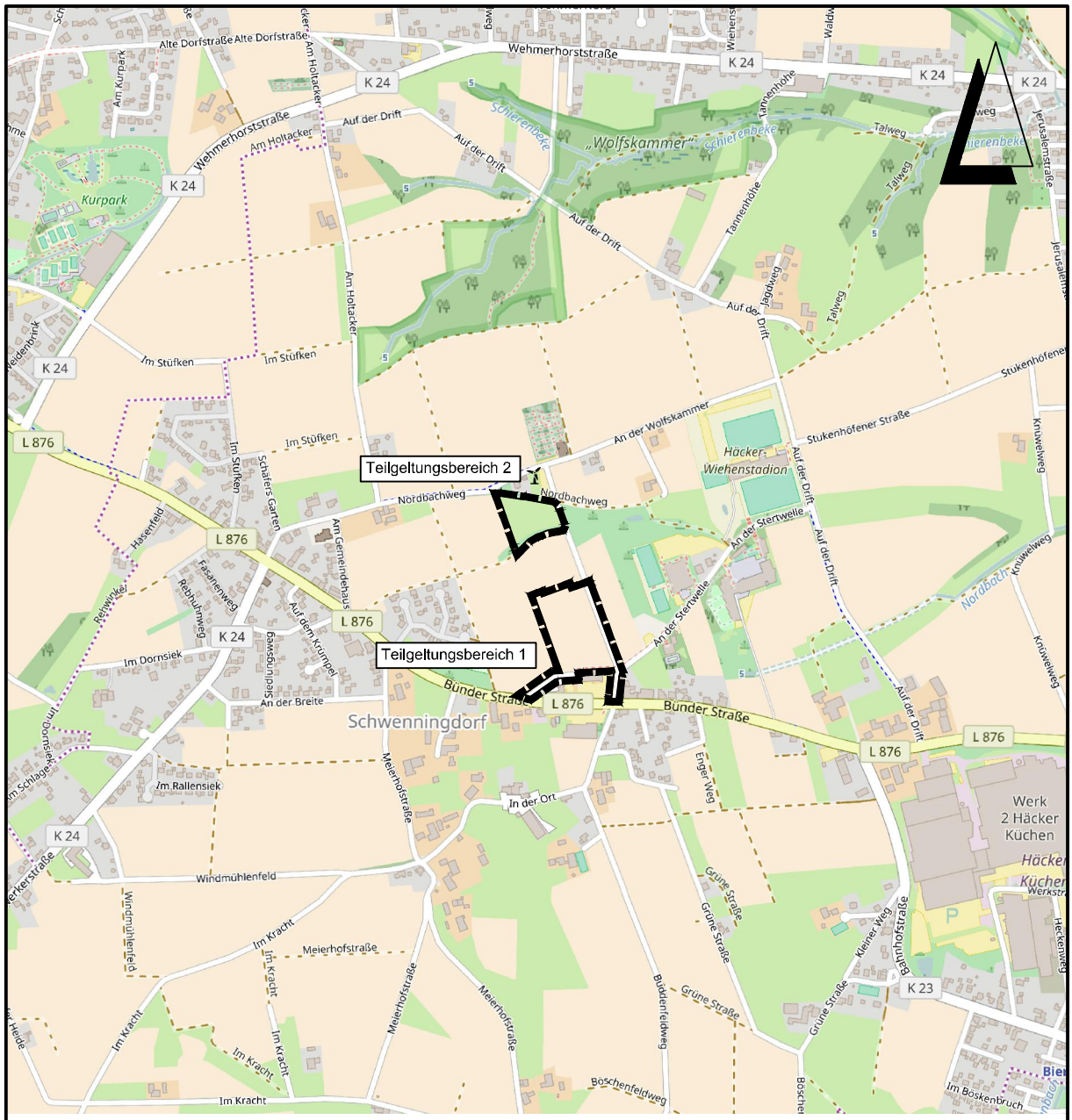


Übersichtskarte M. 1:15.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-04	RI
gezeichnet	2020-04	Bec/Rs
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2020-04-08

Plan-Nummer: H:\ROEDING\217054\PLAENE\BP\bp_bplan-26_10.dwg(B-Plan)

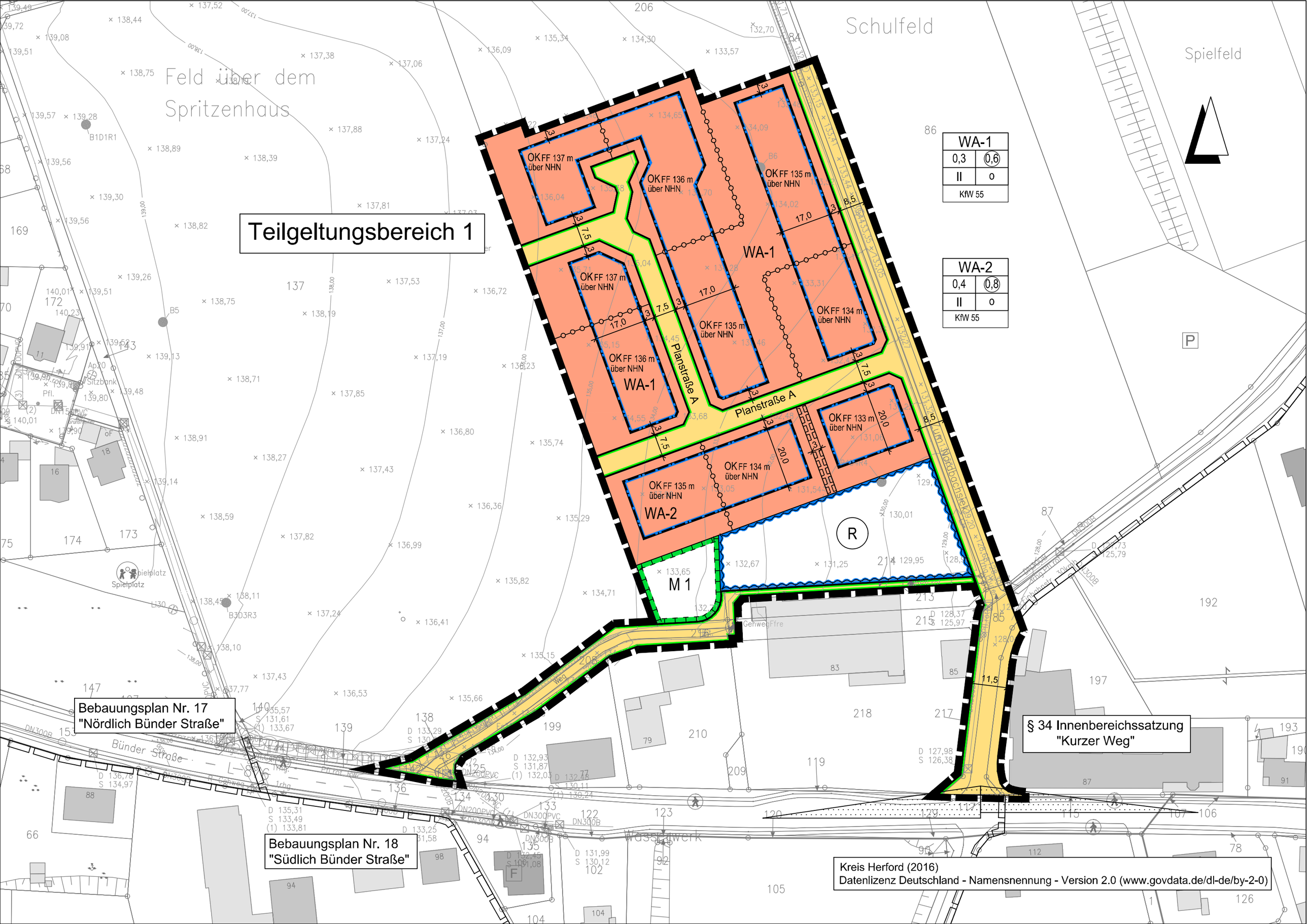
Kreis Herford

GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 26
"Neue Mitte Schwenningdorf"

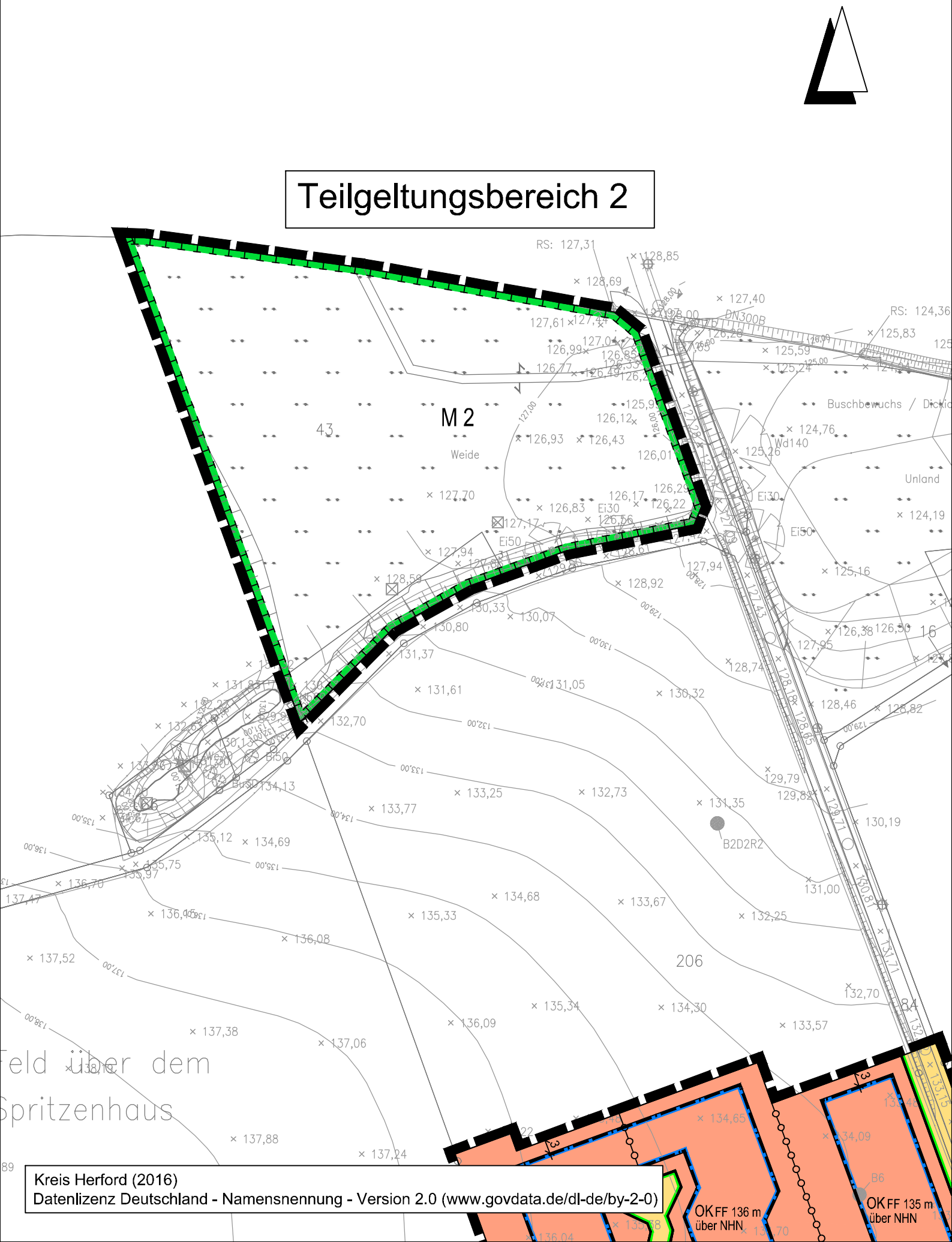
mit örtlichen Bauvorschriften

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 1.000


Teilgeltungsbereich 1
Feld über dem Spritzenhaus
Schulfeld
Spielfeld
WA-1
0,3
0,6
II
o
KfW 55
WA-2
0,4
0,8
II
o
KfW 55
OK FF 137 m über NHN
OK FF 136 m über NHN
OK FF 135 m über NHN
OK FF 134 m über NHN
OK FF 133 m über NHN
WA-1
WA-2
M 1
Planstraße A
Bebauungsplan Nr. 17 "Nördlich Bünder Straße"
Bebauungsplan Nr. 18 "Südlich Bünder Straße"
§ 34 Innenbereichssatzung "Kurzer Weg"
Bünder Straße
Wasserwerk
Spielplatz
Kreis Herford (2016)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Teilgeltungsbereich 2



Kreis Herford (2016)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 Flurstücksnummer

20 Wohngebäude mit Hausnummern

öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,3 Grundflächenzahl

(0,6) Geschossflächenzahl

OKFF Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

KfW 55 Wohngebäude nur mit mindestens Energieeffizienz-Standard "Kfw 55"

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB:

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenlage baulicher Anlagen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF) über Normalhöhennull (NHN) darf die durch Planeinschrieb festgesetzten Maße nicht überschreiten (siehe Planzeichnung).

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

a) Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf 3/4 der Trauflänge die Höhe von 6,50 m über Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten.

   Bei zurückgesetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (Attika), der gleichzeitig die Brüstung der Terrasse im Dachgeschoss bildet. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

b) Die Höhe der Gebäude, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf 10,00 m nicht überschreiten.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

a) Innerhalb des WA-1-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

b) Innerhalb des WA-2-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern auf maximal sechs begrenzt. Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte maximal drei Wohneinheiten zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Die M-1-Flächen sind punktuell mit standortgerechten, landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzflächen sind als Gruppenpflanzungen (je drei einer Art) im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m auszuführen. Auf der Fläche sind ca. 3 bis 4 Strauchgruppen anzulegen. Die offenen Bereiche sind als Gras- /Krautsäume zu entwickeln. Vereinzelt sind landschaftstypische, standortgerechte Laubbäume und Obstgehölze alter Sorten einzustreuen. Für die Bepflanzung wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste unter 4.2 empfohlen.

b) Innerhalb der M-2-Flächen ist der „Nordbach“ durch Verlegung in das Taltiefst der Wiese und Offenlegung naturnah umzugestalten. Für die übrigen Flächen ist eine extensive Nutzung als Mähwiese oder Weide mit einzelnen Blänken und die Anlage von Hecken vorzunehmen (ggf. Benjeshecken).

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

b) Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen.

c) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Es wird die Verwendung eine Regiosaatgutmischung für Trocken- bzw. Magerrasenstandorte empfohlen.

d) Die unter a) und b) festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des Gebäudes auszuführen (§ 178 BauGB). Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste unter der lfd. Nr. 4.2 empfohlen.

1.8 Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Neue Mitte Schwenningdorf“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (15.274 Wertpunkte).

Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zur Verfügung:

- Gemarkung Schwenningdorf, Flur 5, Teilflächen des Flurstücks 206 (Teilgeltungsbereich 1: 1.100 Wertpunkte)
- Gemarkung Schwenningdorf, Flur 5, Flurstücke 20 (teilw.) und 43 (Teilgeltungsbereich 2: 14.174 Wertpunkte)

Diese Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt anteilig zugeordnet:

WA-1-Gebiet	ca. 48 %
WA-2-Gebiet	ca. 24 %
Verkehrsflächen	ca. 28 %

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

2.1 Dächer

a) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern bis maximal 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang einhalten.

b) Die Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern nur in Form von unglasierten roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen oder in Form von Metall zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6 c).

c) Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform und – neigung sowie des Materials und der Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

2.2 Fassaden

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengestaltung in Form, Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

2.3 Abstände von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen und zu öffentlichen Verkehrsflächen

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen nicht unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden; es ist ein Streifen von mindestens 1,00 m freizuhalten.

2.4 Vorgärten

Im WA-1-Gebiet wird der nicht überbaubere Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauseingang), und der Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen – mindestens in einer Tiefe von 3,00 m – als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Kunststofffolienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Als Ausnahme ist ein PKW-Stellplatz im Vorgartenbereich von max. 12 m² zulässig.

2.5 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind durch heimische Laubgehölzhecken oder Holz- bzw. Metallzäune bis max. 1,80 m Höhe zulässig; bei Holz- bzw. Metallzäunen ist zusätzlich eine straßenseitige Eingrünung vorzusehen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER STELLPLÄTZE gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

Stellplätze

a) In den WA-1 Gebieten sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

b) In den WA-2 Gebieten sind je Wohneinheit mindestens 1½ Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

4.1 Artenschutz

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist:

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Daher darf die Baufeldräumung nur ab dem 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen, um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG zu beachten.

Sollte das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2 Pflanzliste

a) Standortgerechte, landschaftstypische Laubgehölze für die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Baumarten:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Holz-Apfel	*Malus sylvestris*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*

Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

<u>Straucharten:</u>

Kornellkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Holunder	*Sambucus nigra*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

b) Alte, hochstämmige Obstsorten für Streuobstwiesen für die Bepflanzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

<u>Apfelsorten:</u>

- Boikenapfel	- Danziger Kantapfel
- Dülmener Rosenapfel	- Erwin Baur
- Gelber Münsterländer	- Grahams Jubiläumsapfel
- Ingol	- Jakob Lebel
- Krügers Dickstiel	- Purpurroter Cousinot
- Roter Eiserapfel	- Roter Münsterländer
- Schöner aus Boskoop	- Schöner aus Herrnhut

<u>Birnensorten:</u>

- Alexander Lucas	- Gräfin v. Paris
- Neue Poiteau	- Clapps Liebling
- Gute Graue	- Nordhäuser
- Conference	- Herzogin Elsa Winterforelle
- Doppelte Philippsbirne -	- Holländische Zuckerbirne
- Speckbirne	- Esperens Herrenbirne
- Köstliche v. Charneu	- Gellerts Butterbirne

<u>Pflaumen- und Zwetschensorten:</u>

- Althans Reneklode Nancy	- Bühler Frühzwetsche The Czar
- Große, grüne Reneklode	- Wangenheims Frühzwetsche
- Hauszwetsche	- Zimmer Frühzwetsche

<u>Süßkirschensorten:</u>

- Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	- Lucienkirsche
- Oktava	- Regina
- Valeska	

<u>Sauerkirschensorten:</u>

-Koröser Weichsel	- Schattenmorelle
-Morellenfeuer	

4.3 Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche – von Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen u.ä. freizuhalten.

4.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Gemeinde Rödinghausen, Heerstraße 2, 32289 Rödinghausen eingesehen werden.

4.5 Archäologische Bodenfunde gemäß §§ 15-16 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

4.6 Verkehrliche Schallimmissionen

Von der Landesstraße 876 („Bünder Straße“) können Lärm- und Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.7 Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen

An den Grundstücksgrenzen zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gemäß §§ 41-43 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände dauerhaft einzuhalten. Diese betragen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Wuchshöhe zwischen 1 und 6 m.