

Bauleitplanung Stadt Herford

Bebauungsplan Nr. 11.36

„Am kleinen Bulskamp“

Begründung

Stand: 12.02.2018

Stadt Herford

Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten,

Mb

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	5
2.	Ziel und Erfordernis der Planaufstellung	6
3.	Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie	7
3.1.	Planungschronologie	7
3.2.	Planungsrecht.....	8
4.	Bestandsbeschreibung	10
4.1	Städtebauliche Situation	10
4.2	Verkehr	10
4.3	Infrastruktur	11
4.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	12
4.5	Bodenverunreinigungen.....	12
5.	Städtebauliches Konzept	12
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	13
6.1.	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.2.1	Grundflächenzahl	14
6.2.2	Wohneinheiten	14
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	15
6.3	Bauweise	15
6.3.1	Bauweise	15
6.3.2	Mindestgrundstücksgrößen	15

6.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Überschreitungen.....	16
6.3.4 Garagen, Carports, Stellplätze	16
6.3.5 Nebenanlagen	17
6.3.7 Höhe der baulichen Anlagen.....	17
6.4 Örtliche Gestaltungsvorschriften	19
6.4.1 Bauliche Anlagen.....	19
6.4.1.1 Fassadengestaltung.....	19
6.4.1.2 Dächer	19
Dachform.....	20
Dacheindeckung.....	20
Dachaufbauten.....	20
Firstrichtung	21
6.4.1.1 Werbeanlagen	21
6.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Begrünung gem. § 9 Abs. 1 und § 3 BauO NRW gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW	21
6.5.1 Herrichtung der Flächen	22
6.5.2 Geländemodellage, Geländeaufschüttungen	22
6.5.3 Einfriedungen	23
6.5.3 Öffentliche Grünflächen.....	23
6.6 Verkehrsflächen	24
6.6.1 Verkehrliche Erschließung.....	24
6.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
7. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur.....	24

7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung	24
7.2 Untersuchung der Umweltbelange	25
7.2.1 Auswirkungen der Planung	25
7.3 Altlasten/ Bodendenkmale/ Bodenverfärbungen	26
7.4 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt	26
7.5 Bombenbetroffene Zone	27
8. Sonstige Regelungen	27
8.1 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	27
8.2 Flächen für Gemeinbedarf	27
8.3 Immissionsschutz	27
8.4 Ausgleichsflächen	27
9 Hinweise	28
9.1 Leitungstrassen	28
9.2 Löschwasserversorgung	28
9.3 Zuwiderhandlungen	28
9.4 Rechtswirksamkeit	28
10 Kosten	28

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ liegt im östlichen Stadtrandbereich Herfords und umfasst die Flurstücke 640, 79, 81, 82, 83, 88, 532 und die nördlichsten 280m² der Straßenparzelle 649 der Flur 70 sowie die Flurstücke 57, 505 und die westlichsten 40m² des Flurstücks 506 der Flur 69, Gemarkung Herford. Das rund 2,9 ha große Plangebiet wird nördlich durch die südliche Bebauung der Eibenstraße (*Flurstücke 219, 220, 734, 305*), östlich durch den Grünzug des Ellersieker Bachs (*Flurstück 507, 509, 60, 469*), südlich durch die nördliche Bebauung des Bramschenkamp (*Flurstücke 477, 273, 209, 274, 211, 569, 483, 279, 281, 283, 505*) und westlich durch die östliche Bebauung des Akazienwegs (*Flurstücke 271, 643, 606, 607, 608, 632, 622, 625*) begrenzt.

Die genaue Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ geht verbindlich aus dem nachfolgenden Plan hervor.

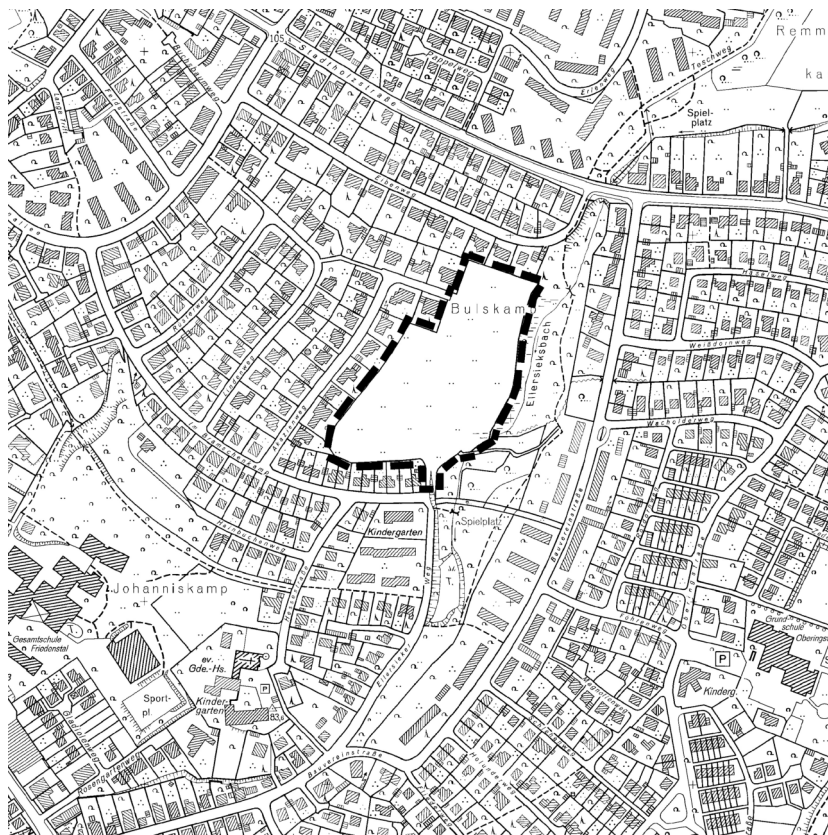


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ (Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab)

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.36 "Am kleinen Bulskamp" ist, die Entwicklung von Wohnbaufläche auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.28 "Lange Trift", dessen Satzungsbeschluss im Jahr 1965 erging. Die damaligen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11.28 "Lange Trift" sind bezüglich der Grundstückszuschnitte, der Straßenquerschnitte sowie der Bebauung der Feuchtsenke nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan bedarf einer Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Bedingungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ sollen künftig die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11.28 „Lange Trift“, für den Teilbereich der Ackerfläche, außer Kraft setzen.

Ziel des Verfahrens ist, die zeichnerische und textliche Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11.28 „Lange Trift“ zugunsten einer verträglicheren Entwicklung von Wohnbauland und Ökologie. Die innerstädtische, derzeit ungenutzte landwirtschaftliche Fläche soll langfristig als reines Wohngebiet (WR) entwickelt werden, um einen einheitlichen Siedlungsabschluss zu gewährleisten. Die historische Feuchtsenke soll als Grünraum erhalten bleiben.

Das Vorhaben überschreitet den im §13a (1) Nr. 1 BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000m². Damit kommen sowohl die ökologische Ausgleichspflicht als auch die Durchführung einer Umweltprüfung zum Tragen. Das Vorhaben wird somit nach §2 BauGB abgewickelt. Die Baulandstrategie wird zur Anwendung kommen.



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs

3. Aktuelles Planungsrecht und Planungschronologie

3.1. Planungschronologie

Gemäß §2 Baugesetzbuch (BauGB) beschloss der Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford in seiner Sitzung am 19.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ (BA/53/2012).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2012 öffentlich im Amtsblatt des Kreises Herford bekannt gemacht.

Es erfolgte die Erarbeitung des Entwurfs sowie drei Offenlagen mit Überarbeitung der Festsetzungen (s. Darstellung der Historie). Das Verfahren wurde aufgrund fehlender politischer Mehrheiten und einer Neubewertung der ökologischen Potentiale der Freiflächen 2015 zurückgestellt.

Ende 2016 wurde im Bau- und Umweltausschuss (17.11.16) erneut über die Fortführung des Verfahrens diskutiert. Es wurde der Beschluss gefasst, die

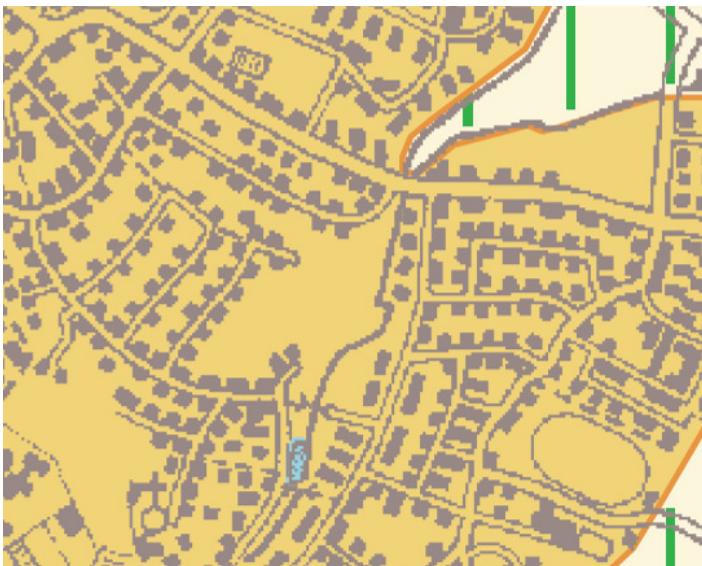
Verwaltung mit der Erarbeitung eines erneuten Vorentwurfs zu beauftragen, in welchem die Feuchtsenke großzügig freizuhalten sei. Dieser Vorentwurf wurde dem Bau- und Umweltausschuss am 06.04.2017 (BA/11/2017) zur Kenntnisnahme vorgelegt und beschlossen.

Historie

- Aufstellungsbeschluss: BUA am 19.09.2012 (Vorlage BA/53/2012)
- Vorentwurf, BUA 22.11.2012
- Frühzeitige Beteiligung 23.1. - 06.02.13
- Entwurfsbeschluss und Offenlage, BUA 18.04.2013 (Vorlage BA/28/2013)
- 1. Offenlage 30.04. - 03.06.13 ,
- Erneuter Entwurfsbeschluss und Offenlage - 24.07.2013 (BA/48/2013)
- 2. Offenlage 08.08. - 09.09.13
- 3. Offenlage 11.12.13 - 20.01.14
- Diskussion Städtebauliche Varianten, BUA 17.09.2015 (Vorlage/55/2015)
- Vorstellung der Überarbeitung des Entwurfs in Form eines Vorentwurfs, BUA 06.04.2017

3.2. Planungsrecht

3.2.1 Regionalplan



Im Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

**Abb. 3: Aussagen des Regionalplans
(Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan, ohne Maßstab)**

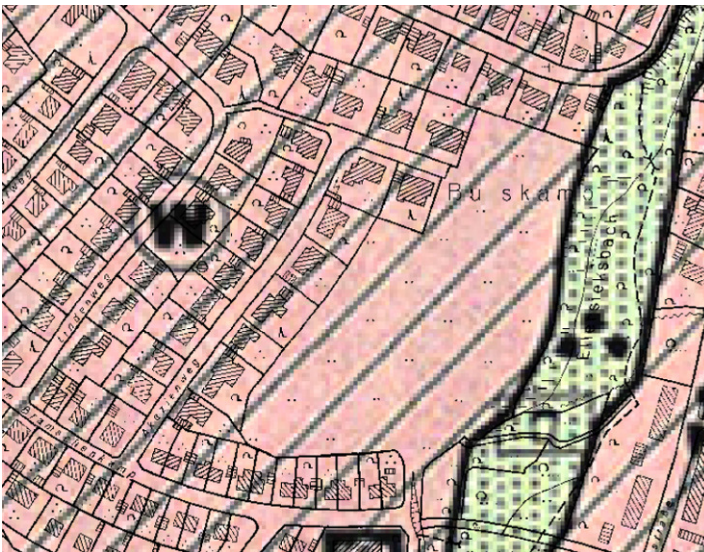
3.2.2 Landschaftsplan



Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Herford/ Hiddenhausen (gelb schraffiert).

Abb. 4: Aussagen zum Landschaftsschutz
(Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, ohne Maßstab)

3.2.3 Flächennutzungsplan

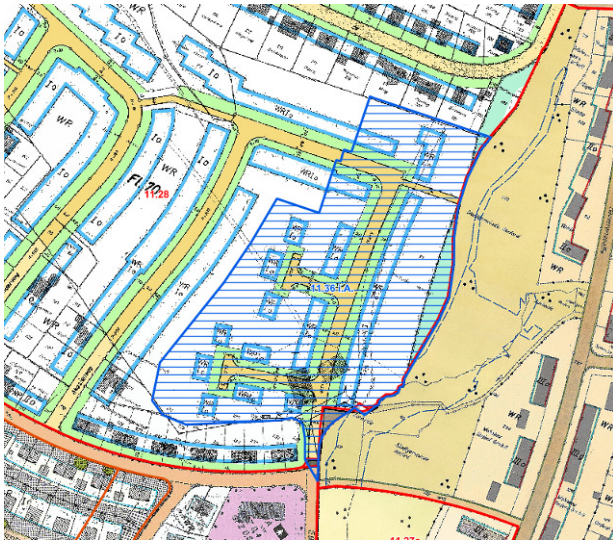


Innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Herford ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ würde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abb. 5: Aussagen des Flächennutzungsplans
(Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab)

3.2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.36 gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 (*B-Plan Nr. 11.28 "Lange Trift"*). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.28 "Lange Trift" umfasst dabei einen wesentlich größeren Bereich. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet reine Wohnbebauung (WR) in 1-geschossiger offener Bauweise fest. Mit der Rechtskraft des Be-



bauungsplanes Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ werden die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.

Abb.6: Aussagen des B-Plans Nr. 11.28 „Lange Trift“ mit schraffiertem Änderungsbereich des B-Plan Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ (ohne Maßstab)

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Zurzeit ist das ca. 2,9ha große Grundstück unbebaut. Die ehemalige Landwirtschaftlich genutzte Fläche, liegt derzeit als innerstädtische Brache im Siedlungsgefüge. Das Grundstück ist zu 100% unversiegelt. Das Gelände liegt in Hanglage und ist mit ca. 10,00 m Höhenunterschied in Nord-Südrichtung und 5,00 m in Ost-Westrichtung stark topografisch geprägt. Das Plangebiet weist mittig eine feuchte Geländesenke mit typischer Artenvielfalt auf.

Die Umgebung ist wohnbaulich geprägt. Im direkten Umfeld befinden sich vorwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser mit großzügigen Grundstückszuschnitten und viel Grünstruktur. Die nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist von Satteldächern geprägt. In westliche Richtung wird der städtebauliche Kontext durch Flachdächer dominiert. Östlich des Gebiets verläuft der Grünzug des Ellersieker Baches.

4.2 Verkehr

Das Stadtzentrum liegt ca. 2,2 km nordwestlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist gut an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden durch den Ellersie-

ker Weg und die Bauvereinstraße zur Landesstraße L 712, (*Salzufler Straße*) welche westlich in Richtung Herford Zentrum und östlich in Richtung Bad Salzuflen führt. Die Erschließung im Norden erfolgt über den Akazienweg, welcher an den Bramschenkamp anschließend und über die Kastanienallee in nördliche Richtung weitestgehend eine Anbindung an den Autobahnanschluss A2 „Herford Ost“ gewährleistet.

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen „Eibenweg“ an der Stadtholzstraße (Linie S5 *Tierpark, Herford – Ahmsen Ravensberger Straße, Bad Salzuflen/Schobeke, Herford*) sowie den Haltestellen „Ellersieker Bach“ und „Föhrenweg“ an der Bauvereinsstraße (Linie S3, *Glumke, Herford – Falkendiek Meyer, Herford*) an das öffentliche Verkehrsnetz (ÖPNV) angebunden. Von hier aus verkehren die Buslinien 4x stündlich (Linie S 5) sowie 1x die Stunde (Linie S 3).

4.3 Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Derzeit befinden sich keine Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes. Durch die vorhandenen Leitungsnetze in den Straßen Akazienweg, Im Bramschenkamp und Ellersieker Weg ist ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz bzgl. Gas, Wasser, Telekommunikation und Elektrizität im Umfeld des Plangebietes jedoch gegeben.

Im Umfeld des Plangebietes erfolgt die Entwässerung über den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trennkanalisationsnetz.

Südlich des Gebietes, im Grünzug Ellersieker Bach, befindet sich eine Retention zur Rückhaltung des Regenwassers.

Soziale Infrastruktur

In zentraler Lage zum Plangebiet befinden sich 4 Kindertagesstätten (Bramschenkamp, Hessestr., Oberingstr. und Waldfriedenstraße), die Grundschule Oberringstraße (Oberringstraße), die Gesamtschule Friedenstal (Salzufler Straße) sowie teilweise Geschäfte des täglichen Bedarfs (Apotheke, Bäcker). Ein großer Lebensmittelmarkt befindet sich 600 m südlich an der Salzufler Straße. Das Herforder Sport- und Freizeitbad H2O liegt westlich des Plange-

bietes in 1,2 km Entfernung. Große Teile der zum Leben notwendigen Infrastruktur sind mit dem Fahrrad, meist auch zu Fuß zu erreichen. In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befindet sich am Ellersieker Weg ein Kinderspielfeld.

4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Innerhalb des Plangebiets besteht kein Natur- und Landschaftsschutz. Der benachbarte Grünzug Ellersieker Bach, stellt jedoch eine Verlängerung des Natur- und Landschaftsschutzgebietes dar, welches sich entlang des Wüster Wegs erstreckt.

4.5 Bodenverunreinigungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Städtebauliches Konzept

Durch die Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ erfolgt eine Überarbeitung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11.28 „Lange Trift“ für den Teilbereich der Ackerfläche. Der Städtebauliche Entwurf greift den bereits bestehenden wesentlichen planungsrechtlichen Gedanken auf, an dieser Stelle reine Wohnbebauung (WR) zu entwickeln.

Durch die Bebauung der innerstädtischen Brache soll die Fläche ins bestehende Siedlungsgefüge integriert werden. Um der Ökologie des Grundstücks und des angrenzenden Grünzugs „Ellersieker Bach“ Rechnung zu tragen, soll der Bereich lediglich teilbebaut werden. Die Feuchtsenke in der Mitte des Plangebietes, wird beidseitig, mit jeweils 20m, von jeglicher Bebauung freigehalten. Dadurch ergibt sich eine klare Zonierung des Plangebietes in einen nördlichen (WR 1) und einen südlichen Teil (WR 2).

Im Rahmen des vorgesehenen Baukonzeptes ist innerhalb des Plangebiets die Entstehung von insgesamt 16 neuen Grundstücken angedacht. Im nördlichen Bereich des Plangebiets (WR 1) sollen max. 9 freistehende Einzelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise mit Flachdächern entwi-

ckelt werden. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Verlängerung des Akazienweges sieht die Planung vor, den Straßenzug durch eine Wendeanlage zu ergänzen um somit den Bereich aus städtebaulicher Sicht zu vervollständigen. Vereinzelte Grundstücke werden über eine zugunsten für Anlieger und Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzte Fläche, die sich in südliche Richtung der Wendeanlage erstreckt, erschlossen.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll eine Hofsituation mit max.7 Grundstücken entstehen. Der südliche Bereich wird künftig über eine Erschließungsstraße in Verlängerung des Ellersieker Weges mit Wendeanlage erschlossen. Es ist geplant innerhalb des Plangebietes frei stehende Einzel- und Doppelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern zu entwickeln. Im südlichen Teil des Plangebietes sind neben den Einzel- und Doppelhäusern zudem Hausgruppen zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11.28 „Lange Trift“ für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt. Das Vorhaben überschreitet den im §13a (1) Nr. 1 BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000m². Damit kommen sowohl die ökologische Ausgleichspflicht als auch die Durchführung einer Umweltprüfung zum Tragen. Das Vorhaben wird somit nach §2 BauGB abgewickelt. Die Baulandstrategie wird zur Anwendung kommen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Das Plangebiet wird in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld, gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher textlicher Festsetzungen innerhalb des Plangebietes wird dieses in zwei Bereiche (WR 1, WR 2) untergliedert.

Um den Gebietscharakter des Umfeldes zu wahren, sind im WR1 und WR2 - Gebiet gem. § 3 Abs.2 BauNVO Wohngebäude als allgemeine Nutzung zu-

lässig. Hierunter fallen gem. § 3 Abs.4 BauNVO auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Diese sind allgemein zulässig, da für diese Nutzung Bedarf im Plangebiet und dessen Umfeld gesehen wird.

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 3 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO soll die im Plangebiet (WR 1, WR 2) vorgesehenen Wohnnutzung vor Belästigung durch mögliche angrenzende störende Nutzungen geschützt werden. Somit werden der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Damit sich das Vorhaben in das städtebauliche Siedlungsbild des Umfelds einfügt, wird die zulässige Grundflächenzahl in den WR 1 und WR 2-Gebieten gemäß §16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO lediglich zugunsten von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist (z.B. Keller), sind § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit 100% bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen.

6.2.2 Wohneinheiten

Um die städtebauliche Dichte zu regulieren, sind im WR 1 und WR 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelgebäude nur zwei Wohneinheiten und im WR 2 je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Bei der Begrenzung der Wohneinheiten im WR 2 kann im Einzelfall zugunsten von kleinteiligen Hausgruppen eine Ausnahme erteilt werden, wenn sich diese städtebaulich in den Kontext einfügt. Diese Festsetzung wird getroffen, um Wohnanlagen die gem. § 3 Abs. 4 BauNVO ganz oder teilweise der

Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen in kleineren städtebaulichen Einheiten zuzulassen. Diese ist im Zuge des Bauantrags zu prüfen.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Bei der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich die Bebauung an der Geschossigkeit des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes, da das geplante Baugebiet die Weiterführung der bereits bestehenden Bebauung am Akazienweg im Norden und am Bramschenkamp/Ellersieker Weg im Süden bildet.

Dadurch ergibt sich innerhalb des WR 1 gem. §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO eine maximal zulässige Geschossigkeit von einem Vollgeschoss.

Staffelgeschosse sind grundsätzlich durch ihre städtebauliche Wirkung unzulässig.

6.3 Bauweise

6.3.1 Bauweise

Die geplante Bebauung im gesamten Gebiet orientiert sich an der bereits im städtebaulichen Umfeld vorkommenden Bauweise und wird demnach gemäß § 22 Abs.1 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Um die Homogenität der Bauweise des Akazienweges weiter fortzuführen, sind im nördlichen Bereich des Plangebietes (WR 1) lediglich Einzelhäuser zulässig.

Die geplante Bauweise innerhalb des WR 2 orientiert sich an der Bestandsbebauung im Bramschenkamp, sodass in diesen Bereichen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im Einzelfall können im WR 2 kleinteilige Hausgruppen errichtet werden, wenn sich diese städtebaulich in den Kontext einfügt.

6.3.2 Mindestgrundstücksgrößen

Um die im städtebaulichen Kontext vorherrschende großzügige Wohnqualität weiterhin im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplangebietes zu gewährleisten, wird gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese beträgt

für Einzelhausgrundstücke 600m² und für hälftige Doppelhausgrundstücke 300m².

6.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Überschreitungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an den Straßenfluchten der Bestandsbebauung des städtebaulichen Kontextes. Dadurch ergibt sich überwiegend eine Vorgartenfläche von 5,00 m. Lediglich die nördliche Bebauung des WR 1 erhält durch die Orientierung am Bestand eine Vorgartenzone von 7,00 m. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gebäuden sowie Garagen bzw. Stellplätzen zulässig.

Die festgesetzten Baufenstertiefen im WR 1 greifen mit ihren 14,00 m die Großzügigkeit der Bauten am Akazienweg auf. Im WR 2 orientiert sich die Tiefe der Baufenster mit 12,00 m an der Bebauung des Bramschenkamp.

Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, Terrassen) werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich 5,00 m parallel zu den örtlichen Verkehrsflächen, da aus städtebaulicher Sicht eine einheitliche Vorgartenzone raumprägend ist.

Um eine massive Wirkung des Baukörpers zu vermeiden, werden Terrassenüberdachungen und Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise bis max. 1,00 m zugelassen.

6.3.4 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und freie PKW-Stellplätze sind zur städtebaulichen Ordnung lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Dies wird damit begründet, dass der ruhende Verkehr überwiegend auf den Grundstücken und nicht im Straßenraum untergebracht werden soll. Als weitere mögliche Stellplatzfläche zählen ebenfalls die Grundstückszufahrten

Dadurch, dass der Bebauungsplan die Festsetzung mehrere Wohneinheiten in Einzelgebäuden trifft, wird zur Sicherung des Stellplatzbedarfs festge-

setzt, dass je Wohneinheit ab 80m², ein zweiter PKW-Stellplatz in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachte Stellplätze nachzuweisen ist.

6.3.5 Nebenanlagen

Damit eine einheitliche städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebiets gegeben ist, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist pro Grundstück ein Gebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW. In einem Streifen von 5,00 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenfläche) sind Nebenanlagen unzulässig. Genehmigungspflichtige Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da sich diese ebenfalls nicht im städtebaulichen Kontext wiederfinden.

6.3.7 Höhe der baulichen Anlagen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopografie und der bestehenden eingeschossigen flachen Bungalowbebauung des Akazienwegs werden, gemäß §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, sehr zurückhaltende Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen im Baugebiet getroffen. Damit soll dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen werden, das vorhandene natürliche Gelände möglichst gut aufzunehmen und eine massive Wirkung der Baukörper, besonders für die talseitige Ansicht, zu begrenzen.

Die Sockelhöhe (SH), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) werden innerhalb des Plangebietes als maximal zulässige Höhen festgesetzt.

Als Sockelhöhe (SH) gilt die maximale zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG). Sie darf im gesamten Geltungsbereich maximal 0,50m über der Oberkante des natürlichen Geländes, jedoch nicht höher als 0,30 m über der nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sodass von ihr keine massive Wirkung ausgeht. Dabei ist der Höhenverlauf an der Straßengrenze zu mitteln.

Als Traufhöhe (TH) wird der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert. Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das Abstandsmaß vom Erdgeschossfertigfußboden (OKFFEG) bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

Das WR 1 - Gebiet bildet den städtebaulichen Übergang zur Bestandsbebauung entlang des Akazienweges. Innerhalb des WR1 wird für die Flachdachbebauung eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen der WR 2 bilden einen Kompromiss zwischen der eingeschossigen Flachdachbebauung am Akazienweg und der zweigeschossigen Satteldachbebauung am Bramschenkamp. Innerhalb des WR 2 – Gebiet wird demnach für die Satteldachbebauung eine maximale Traufhöhe von 5,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen werden an den jeweiligen nachfolgenden Bezugspunkten gemessen. Die Bezugspunkte gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (WR 1, WR 2).

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Firsthöhen ist der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung. Bei Flachdachhäusern gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion zwingend als oberer Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe bei Satteldachhäusern wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt.

Ausnahmsweise darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bei Flachdachgebäuden die Traufhöhe für die Aufstellung von Solaranlagen um maximal 0,80 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,00 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt wird.

Unterer Bezugspunkt:

Im gesamten Plangebiet wird gemäß §18 Abs.1 BauNVO als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhen die mittlere Geländehöhe des natürlichen Geländes in Meter über Normal Null festgesetzt.

Als natürliches Gelände ist die gewachsene, und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche

eines Grundstücks zu verstehen. Sie ist in der Plandarstellung durch Höhenlinien ablesbar.

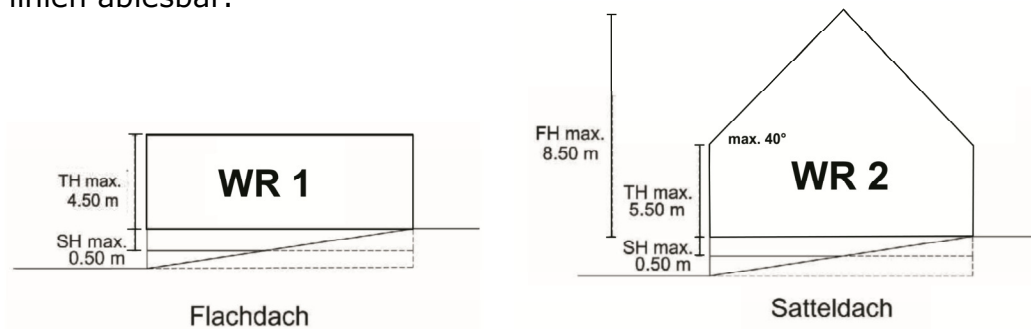


Abb.: Skizzen zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlage

6.4 Örtliche Gestaltungsvorschriften

6.4.1 Bauliche Anlagen

gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

6.4.1.1 Fassadengestaltung

Damit sich das Vorhaben gestalterisch in das städtebauliche Umfeld einfügt, sind bei der Außengestaltung der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Es sind ausschließlich helle, glatte Putzfassaden im Plangebiet zulässig. Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben. Für max. 30 % der Fassadenfläche eines jeden Baukörpers (d.h. für maximal 30% der gesamten Oberfläche inklusive der Fenster- und Türöffnungen) können auch andere Materialien mit matter Oberfläche wie Holz, Holzwerkstoffe oder Verblendmauerwerk, heller Klinker, heller Naturstein verwendet werden. Energetisch bedingte Abweichungen in der Materialausführung auf der Südseite sind zulässig. Für die Außenwände sind Wellblechverkleidungen und bossierte Klinker unzulässig. Damit soll ein städtebaulich einheitliches Straßenbild im Neubaugebiet erzeugt werden. Untergeordnete Bauteile, baulich zusammenhängende Gebäude, sind hinsichtlich der Fenster, Wände und Dächer in Material- und Farbauswahl an die Hauptgebäude anzupassen.

6.4.1.2 Dächer

In Anlehnung an den städtebaulichen Kontext sind im Plangebiet nachfolgenden Festsetzungen getroffen worden, um ein harmonisch gestalterisches Gesamtbild des Plangebietes zu gewährleisten.

Dachform

Entsprechend der bestehenden Fachdachbebauung am Akazienweg, werden innerhalb des Teilbereich WR 1 Flachdächer mit einer Neigung 0° bis 7° zugelassen.

Die Dachlandschaft des WR 2 orientiert sich an der Bebauung am Bramschenkamp und setzt für das Plangebiet ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 40° fest. Damit massiv wirkende Dachflächen begrenzt werden, darf der Traufüberstand bei Satteldächern einschließlich Dachrinne 0,70 m betragen; der Ortgangüberstand darf bei Satteldächern bei 0,60 m liegen. Ausgenommen davon sind Garagen, Dächer bei einer Grenzbebauung, oder die Überdachung von Balkonen und Terrassen.

Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie nicht dem Gebietscharakter sowie dem Charakter des Umfeldes entsprechen.

Dacheindeckung

Im städtebaulichen Umfeld des Plangebietes überwiegen unglasierte, matte, dunkelfarbige Tondach- oder Betondachsteine in Rot, Dunkelbraun oder Anthrazit als Dacheindeckung, sodass auch nur ausschließlich diese Materialität und Farbgebung im Plangebiet festgesetzt wird.

Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, Garagen, Nebenanlagen, und Wintergärten sowie die Verwendung von Solarelementen bei der Dacheindeckung, Dachflächenfenstern und begrünte Dächer.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben

Um ein einheitliche Dachlandschaft im Plangebiet zu schaffen, dürfen Dachgauben je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauf-

länge ausgebildet werden. Die Errichtung von Gauben ist nur in der ersten Dachgeschossebene symmetrisch angeordnet zulässig. Die Errichtung von Trapezgauben und Fledermausgauben ist nicht zulässig. Der seitliche Abstand der Dachgauben muss vom Rand der Dachflächen mind. 2,00 m, bei Doppelhaushälften mind. 1,25 m betragen. Der Abstand des Dachaustrittes (Tiefe der Dachgaube) bis zum Firstgrat – in Dachneigung gemessen – darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können im ganzen Plangebiet gegenüber den Hauptgebäuden geringere Dachneigungen und Flachdächer aufweisen.

Dachaufbauten

Bei Flachdachgebäuden darf die maximale Gesamthöhe für Solaranlagen um maximal 0,80 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,00 m von der Außenkante zur Gebäudemitte hin versetzt sind.

Die Anlagen für die Energiegewinnung sind, aufgrund ihrer markanten Raumwirkung, auf eine Dachseite zu beschränken und dürfen eine Größe von 70 % dieser Flächen nicht überschreiten.

Firstrichtung

Zur Sicherung der Möglichkeit einer Solarenergienutzung sind die Dachfirste im gesamten Plangebiet gemäß der zeichnerischen Festsetzung in Ost-West Richtung auszurichten. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen. Ausnahmen für die Stellung der Gebäude sind dann zulässig, wenn eine abweichende Dachneigung oder Firstrichtung durch energetisch begründete Konzepte nachgewiesen wird.

6.4.1.1 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen sowie Warenautomaten zur Wahrung des Erscheinungsbildes der kleinteiligen Siedlungsstruktur, nicht zulässig.

6.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Begrünung

gem. § 9 Abs. 1 und § 3 BauO NRW gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

Folgende gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden, gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 der Bauordnung Nordrhein-

Westfalen (BauO NRW), für ein geordnetes städtebauliches Raumgefüge getroffen:

6.5.1 Herrichtung der Flächen

Um die Entwicklung des Baugebietes und ein geordnetes Siedlungsbild zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.

6.5.2 Geländemodellage, Geländeaufschüttungen

Eine Besonderheit des Plangebietes ist die starke Topografie des Geländes, welche von Westen nach Osten hin zum Grünzug Ellersieker Bach fällt. Um die Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes zu sichern, jedoch die massive Wirkung der Baukörper, besonders für die talseitige Ansicht, zu begrenzen werden nachfolgende Festsetzungen zu Geländemodellage und zu Geländeaufschüttungen getroffen.

Städtebauliches Ziel ist es, die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage zu erhalten, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, um das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Das natürlich vorhandene Gelände darf demnach gem. § 9 Abs. 3 BauO NRW grundsätzlich nicht verändert werden.

Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Ausnahme zu Satz 1 dieser Festsetzung nur im Bereich von Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Hauseingängen oder Kellerlichtschächten in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Sie dürfen ein Maß von 1,00 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten. Dadurch entstehende Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, wassergebundene geneigte Böschungsflächen anzulegen oder mit maximal 0,70 hohen Mauern aus Naturstein oder Beton-L-Steinen abzufangen. Betoneinfassungen sind zu begrünen. Kombinationen von bepflanzten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig.

Die Fläche der Geländeänderung wird auf 1/2 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt, auf der übrigen Fläche ist das natürliche Gelände beizubehalten. Alle Geländeänderungen (Aushub, Auffüllung) sind in den Bauantragsunterlagen deutlich lesbar und auf Meter ü. NN im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

6.5.3 Einfriedungen

Um eine ähnliche Gestaltung in Zusammenhang mit der Bestandssituation zu erzielen, werden die Angaben zu den Grundstückseinfriedungen übernommen. Somit sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Straßen- und Grundstückseinmündungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als transparente Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sowie standortgerechte und heimische Heckenbepflanzungen, bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau zulässig.

Geeignete heimische Heckenpflanzen:

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

Die Artenliste ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer, standortgerechter Hecken ist zulässig.

Abfallbehälter sind durch Einfriedungen gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen, um das Bild der durchgrünten Siedlung zu wahren.

6.5.3 Öffentliche Grünflächen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Grünzug des Ellersieker Bachs. Im städtebaulichen Konzept wird zwischen der geplanten Bebauung des WR 1 und dem Grünzug künftig ein durchgehender öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Dieser dient dem Schutz und der Pflege der Bestandsbäume entlang des Ellersieker Bachs sowie als Pufferzone zum schützenswürdigen Biotop.

Mittig des Plangebietes verläuft der Bereich der Feuchtsenke, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Um diesen Bereich zu schützen, wird dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt und großzügig von jeglicher Bebauung freigehalten (jeweils 20m der Feuchtsenke zu jeder Seite). Die Zugänglichkeit der Fläche ist für die Unterhaltung zugunsten der Stadt Herford zu sichern.

6.6 Verkehrsflächen

6.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Akazienweg, Im Bramschenkamp). Die geplanten inneren Erschließungsstraßen des Geltungsbereichs werden für die Allgemeinheit als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Damit eine Ver- und Entsorgungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes gegeben ist, werden, die Wendeanlagen am Ende der Erschließungsstraßen als Wendehämmer für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgebaut.

Die Einteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn-, Fußwege- und Parkplatzflächen, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

6.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit dem Planzeichen „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ gemäß § 9 Abs. 21 BauGB gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und für die zuständigen Unternehmen zur Ver- und Entsorgung zu belasten.

7. Auswirkung auf Umwelt, Ökologie/Artenschutz und Baukultur

7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach einer überschlägigen artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt in der Übergangszone zur Aue des Ellersieker Bach sowie direkte und indirekte Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu erwarten (s. „Artenschutzrechtlicher Fach-

beitrag“, Kortemeier und Brokmann, 2013). Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes später als 7 Jahre nach dem Inkrafttreten, ist die Artenschutzrechtliche Prüfung unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu wiederholen.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

7.2.1 Auswirkungen der Planung

Art und Umfang des Eingriffes sowie die hierfür zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung eines Umweltberichtes und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von dem Büro Kortemeier und Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, aus Herford im Jahre 2013 gesondert betrachtet worden.

Aufgrund einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und damit der Minimierung der Überbaubaren Fläche von 30WE auf 16WE, bedurfte es einer Anpassung des Umweltberichts. Der Umweltberichtes aus dem Jahre 2013 von dem Büro Kortemeier und Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, aus Herford bildet jedoch die Grundlage für die ergänzende Ausarbeitung. Der neuen Umweltbericht (Stand 02/2018) wurde lediglich bezüglich des neuen Planentwurfs mit der reduzierten Bebauung überarbeitet. Auf dessen Grundlage erfolgte die Anpassung der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Ausgleichsberechnung. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht Stand 02/2018 als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Die Bilanzierung, des aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan abzuleitenden Biotopwertes (als angenommenem Ausgangszustand) mit dem Zustand gemäß den Festsetzungen nach Realisierung der Änderung des Bebauungsplans, ergibt ein Plus von **13.734** Werteinheiten. Nach BauGB und Bundesnaturschutzgesetz müssen bauliche Eingriffe in Natur- und Landschaft soweit wie möglich vermieden werden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden. Nach § 1 (3) 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Kompensationsmaßnahmen wie zum Entwurfsstand von 2013 sind daher nicht mehr notwendig, da sich das Maß der Bebauung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Triften“ deutlich verringert hat.

Für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ ist eine Kompensation nicht notwendig. Der Eingriff in Natur- und Landschaft reduziert sich bei der Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ deutlich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11.28 „Lange Trift“. Nach Realisierung der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich tatsächlich sogar ein Plus von 21.750 Wert-einheiten.

7.3 Altlasten/ Bodendenkmale/ Bodenverfärbungen

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Herford sind keine Altablagerungen innerhalb des Plangebietes bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale jedoch (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälische Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford ist zu informieren. Gerade vor dem Hintergrund der dortigen ehemaligen Hofstelle sind Funde von Fundamentsresten in dem Bereich möglich.

7.4 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

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

Die Dachbegrünung von Flachdächern auf Garagen, Carports und Nebenanlagen wird als alternative Dacheindeckung empfohlen.

7.5 Bombenbetroffene Zone

In dem Plangebiet und seiner benachbarten Umgebung sind keine Kampfmittelrückstände bekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht als 'Bombenbetroffene Zone' eingestuft. Dennoch ist bei der Bauphase Rücksicht geboten.

8. Sonstige Regelungen

8.1 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im südlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein Regenrückhaltebecken, in welches das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden kann.

8.2 Flächen für Gemeinbedarf

Die Anlegung eines Kinderspielplatzes ist aufgrund des nahe gelegenen Kinderspielplatzes am Ellersieker Weg südlich des Plangebietes nicht erforderlich.

8.3 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine kritischen Immissionen durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ zu erwarten.

8.4 Ausgleichsflächen

Der, durch die Wohnbebauung und Erschließungsstraßen, verursachte Eingriff in Natur- und Landschaft ist so gering, dass er durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB sind keine externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung befinden sich im beigefügten Umweltbericht als Anlage zur Begründung. Nach erfolgreicher Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind keine verbleibenden erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturschutzes/ Landschaftsbildes zu erwarten.

9 Hinweise

9.1 Leitungstrassen

Um die Versorgung des Plangebietes zu gewährleisten, sind in allen befahr- und begehbaren Wegen geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,60 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Ferner ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

9.2 Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung muss im Umkreis (Radius) von max. 300 m um die geplanten Wohngebäude (Löschbereich) gedeckt werden (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Entnahmestelle zum Brandobjekt sollte jedoch mindestens ca. 20 m betragen (Trümmerschatten).

9.3 Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (nunmehr örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

9.4 Rechtswirksamkeit

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 11.36 „Am kleinen Bulskamp“ treten in dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften sowie verbindliche Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11.28 „Lange Trift“ die Festsetzungen der im §9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

10 Kosten

Der Stadt Herford entstehen keine Kosten für die Durchführung des städtebaulichen Verfahrens. Die Kosten für die städtebauliche Planung und die

Bodenordnung sowie die Kosten für die später erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch entsprechende Verträge dem Erschließungsträger übertragen.

Herford, den 16.01.2018

i.A.

Maike Wöhler

i.A.

Ann-Christine Maasberg