

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA- gem. § 4 BauNVO

Das **WA Gebiet** wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Nicht zulässig sind:

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

(§ 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO)

1.2 Mischgebiete -MI- gem. § 6 BauNVO

Das **MI Gebiet** wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Nicht zulässig sind:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr.6 und 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

MI 1-Gebiet (ergänzende Festsetzungen):

Wohnungen sind ab dem Erdgeschoss zulässig.

1.3 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO

Das **MI-Gebiet** wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrumsrelevanten Sortimenten/Sortimentsgruppen

Bastelartikel	Kürschnerwaren	Schulbedarf
Bekleidung	Kunstgewerbe	Silberwaren
Beleuchtungskörper	Kurzwaren und Handarbeiten	Spielwaren
Blumen	Lederbekleidung	Sportartikel (kleinteilige)
Briefmarken	Leder- und Galanteriewaren	Sportbekleidung
Bücher	Modewaren	Stoffe und sonstige Artikel
Drogeriewaren	Musikalienhandel	Tiere und Tiernahrung
Elektrowaren (kleinteilige)	Nähmaschinen	Tierpflegemittel
Feinmechanische Erzeugnisse	Nähzubehör	Tonträger
Fotogeräte und Fotowaren	Oberbekleidung	Uhren
Gardinen und Zubehör	Optische Erzeugnisse	Unterhaltungselektronik
Geschenkartikel	Orthopädie	Videogeräte
Glas	Papier- und Schreibwaren	Wäsche
Hausrat	Pharmazeutika	Waffen
Haus- und Heimtextilien	Porzellan	Wolle
Jagdbedarf	Reformwaren	Zeitschriften
Keramik	Schmuck	
Kosmetika	Schuhe	

2.0 Stellplätze, Garagen, Carports

2.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Stellplätze sind mit Ausnahme der WA-Gebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.

2.3 Die Stellplatzflächen sind durch eine bituminöse Decke bzw. durch einen Pflasterbelag zu versiegeln.

2.4 Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen.

Für je 6 Stellplätze ist ein langlebiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 20cm, Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu erhalten

Die Bäume sind in einem offenem Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen.
Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.

3.0 Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Es ist eine Baumreihe mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Ahorn, Eiche, Platane, Linde o.ä.), Hochstämme, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumreihe ist mit einer mindestens zweireihigen standortgerechten Unterpflanzung (z.B. Feldahorn, Hartriegel, Liguster, Weißdorn) zu versehen, bei einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen.

Erforderliche Grundstückszufahrten sind als Unterbrechung des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 6,50 m zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile und Stellplätze in geringem Umfang zugelassen werden, soweit eine durchgehende Baumreihe gem. text. Festsetzung Nr. 3.1 hergestellt werden kann.

4.0 Beseitigung des Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünungen etc. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, über Regenwasserkanäle ortsnah in die Bega abzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Öl- und Benzinabscheider) ist sicherzustellen, daß das einzuleitende Wasser nicht durch Stellplatznutzung o.ä. belastet ist. Eine Versickerung ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht zulässig. Anderweitige Regenwassernutzungen sind zulässig.

5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu erbringen.

6.0 Anschlusszwang Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Für alle neu beantragten Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Blockheizkraftwerk (Fernwärme) festgesetzt.

7.0 Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird dem geplanten Eingriff wie folgt zugeordnet:

<i>Eingriff</i>	<i>zugeordnete (Ausgleichs-) Fläche</i>	<i>Maßnahmen</i>
1. WA/MI-Gebiet südlich der Salze	Nr. 3 (Bezeichnung im rechtskräftigen Bebauungsplan) (Lage außerhalb der 1. Änderung)	Bepflanzung im Bereich der Bega- und Werreauen

8.0 Stützwände

Grundstücke, deren Geländehöhe aufgrund der altlastenbedingten Überdeckung (s. Hinweis Nr. 1) wesentlich höher (>0,30 m) als die öffentliche Verkehrsfläche ist, müssen auf den Grundstücksfläche mit Stützmauern abgesichert werden. Böschungen sind altlastenbedingt nicht zulässig.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassadengestaltung/Materialien

Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen oder in einem vergleichbar hellen Material herzustellen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig.

2. Werbeanlagen

Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Gesamthöhe von 1,25 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 20 cm unter der Trauf-, bzw. Dachhöhe zulässig. Die Gesamtlänge des Schriftzuges hat sich den Gebäudeproportionen anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Bei Flachdächern können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausnahmsweise auch auf der Dachkante zugelassen werden. Einzelne Firmensignets an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

3. Staffelgeschoss

Bei dreigeschossigen und höheren Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (<15 Grad) ist das oberste Geschoss als um mindestens 1,50 m umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss auszuführen.

Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altstandort 3918 117 CM "Hoffmannstraße", ehemalige Stärkefabrik

Bei Erdarbeiten muß hier auf Auffälligkeiten im Baugrund hinsichtlich seiner Zusammensetzung, seiner Struktur, seiner Farbe und seines Geruchs besonders geachtet werden. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, z.B. Einsatz von persönlichen Arbeitsschutzmaßnahmen, Entsorgung von hoch belastetem Aushub o.ä., ergriffen werden. Bei Baumaßnahmen sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch im Boden vorhandene Schadstoffe zu treffen. Diese sind in den Hinweisen Nr. 1 beschrieben. Bei der Ausweisung bzw. der Anlage von Liegewiesen im Bereich westlich der Bahnlinie ist der Oberboden auf Belastungen aus den Vornutzungen hin zu untersuchen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet nach ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Detmold

Gebiet zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern sowie sonstiges Gebiet, das bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder das für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht wird (§ 32 Abs. 1 WHG). Ausgenommen hiervon sind bebaute Flächen. Sie stellen wegen ihrer Nutzungsstruktur keine natürlichen Rückhalteflächen im Sinne des § 32 Abs. 2 Satz 1 WHG dar und gelten damit im Sinne des § 32 Abs. 1 WHG nicht mehr als Überschwemmungsgebiet.

Q III a D Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausien - Bad Salzuflen

Hinweise

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen als Auflagen für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren

- Maßnahmen zur Reduzierung der Sickerwasserbildung

Die gewünschte Wirkung sowie ihre zeitliche Gewährleistung werden bei den überbauten Flächen durch die Bauausführung selbst unmittelbar sichergestellt. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten und Stellplätze sind so zu versiegeln, daß es zu keiner Versickerung von Niederschlägen kommt. Der Bau von Versickerungsanlagen wird unter Bezug auf § 51(a) LWG wegen des vorrangigen öffentlichen Interesses am qualitativen Grundwasserschutz untersagt.

- Unterbindung der Schadstoffaufnahme durch direkten Kontakt mit dem Boden

Durch Auflagen in den Baugenehmigungen wird vorgeschrieben, daß unversiegelte Freiflächen in den Baugebieten mit unbelastetem kulturfähigen Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m abgedeckt werden. Auf den Flächen mit Baum-Pflanzgebot sind keine Auflagen erforderlich, weil bei sachgerechter Ausführung der Arbeiten der Bodenauftrag (Vegetationstragschicht und Unterboden) die angegebene Mindeststärke überschreitet.

- Unterbindung der Schadstoffaufnahme mit auf der Fläche angebauten Nahrungsmitteln

Bei Hausgartenflächen im Mischgebiet MI 2 A ist gegebenenfalls eine Abdeckung mit unbelastetem kulturfähigen Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 100 cm durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung sicherzustellen.

- Unterbindung der Schadstoffaufnahme mit dem Grundwasser

Die Offenlegung und die Entnahme von Grundwasser ist unzulässig.

- Öffentliche Grünflächen westlich der Bahnlinie

Bei der Ausweisung bzw. der Anlage von Liegewiesen im Bereich westlich der Bahnlinie ist der Oberboden auf Belastungen aus den Vornutzungen hin zu untersuchen.

2. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.

3. Bodenfunde

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag : Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel.: 05231 - 25232) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

4. Bereiche mit festgesetzten Schalldämm-Maßen (s. auch textl. Festsetzung Nr.5)

Da an einigen gekennzeichneten Baugrenzen die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten sein könnten, werden an diesen Gebäudefassaden bei Schlafräumen Belüftungseinrichtungen empfohlen, wobei motorisch betriebene Lüftungen außerhalb des Fensterbereichs bevorzugt werden sollten.

5. Bepflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes

Für die Bepflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist ein Antrag gem. § 113 Landeswassergesetz erforderlich. Da es sich um Bepflanzungen handelt, müssen die Abflußströme von Salze, Bega und Werre sichergestellt sein. Für den schadlosen Hochwasserabfluß ist insbesondere das Abflußprofil der Salze frei zu halten. Der Antrag kann auch im Zusammenhang mit einem Bauantrag gestellt werden.

6. Ausbau des Fernmeldenetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster, BZN 69 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden