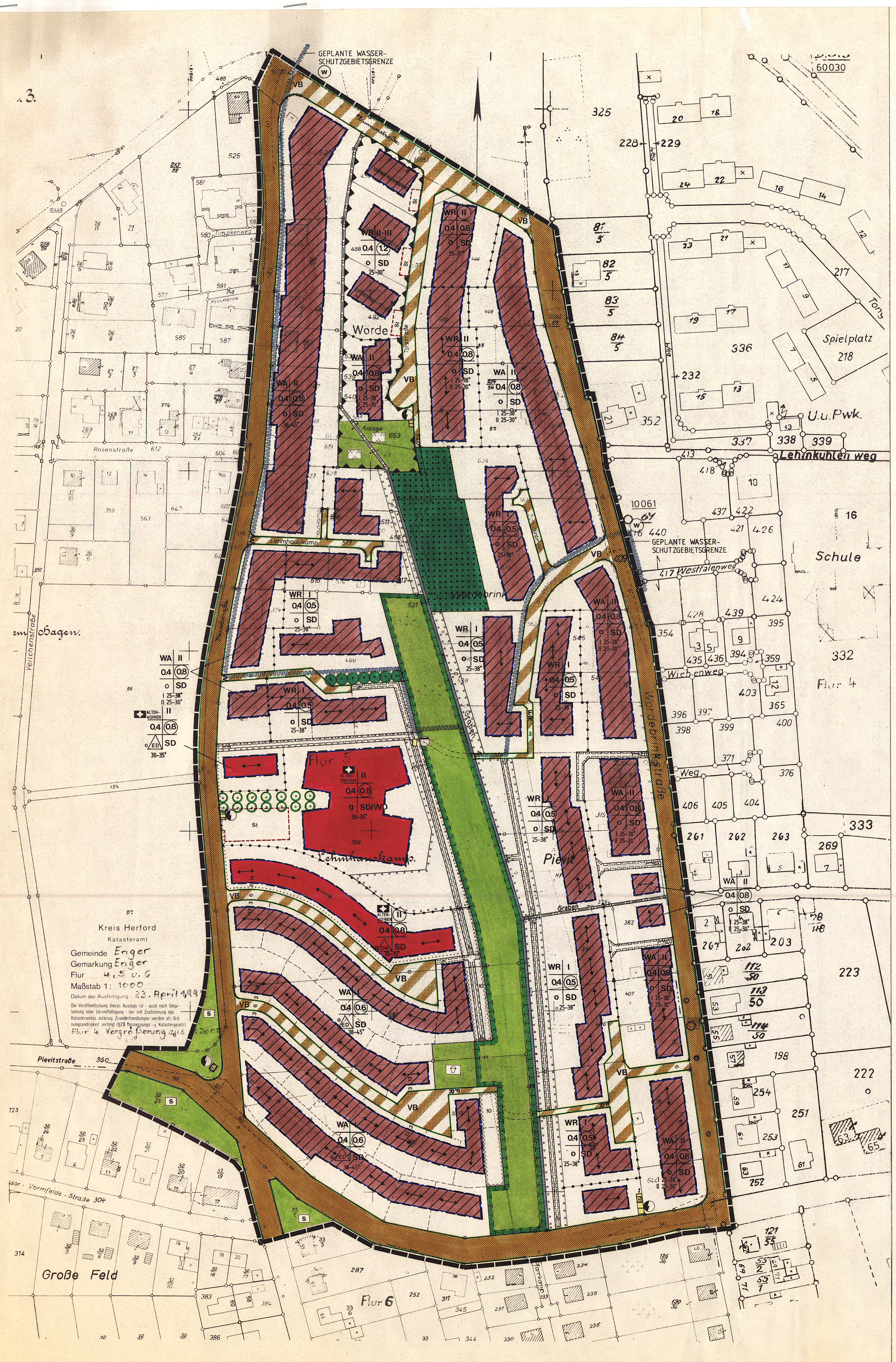

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Enger "Am Pievit"

1. Rechtsgrundlagen

- Bebauungsplan Nr. 18 der aufgrund Ratsbeschluß vom 25.05.1970 aufgestellt und am 05.11.1980 rechtskräftig wurde.

  Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag (E Vertr) vom 31.08.1990 (BGBl II S. 889, 1122) §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 BauGB.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 91 S. 58).
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432) mit paragraphenweiser Zuordnung der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NW). RdErl. des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 29.11.1984 (MBl. NW S. 1954) zuletzt geändert durch RdErl. vom 18.11.1990 (MBl. NW S 1644).
- Der § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124).

2. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 unzulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. I — ein Vollgeschoß als Höchstgrenze

z.B. (II) — zwei Vollgeschosse zwingend

z.B. II-III — mindestens zwei Vollgeschosse und höchstens drei Vollgeschosse

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

z.B. 0.4 — zulässige Grundflächenzahl

z.B. (0.8) — zulässige Geschoßflächenzahl

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

z.B. o — offene Bauweise

z.B. ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

z.B. DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

z.B. g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

↔ Die eingetragene Firststellung der geplanten Gebäude ist verbindlich

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Fächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Altenzentrum und Altenwohnungen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VB — verkehrsberuhigter Bereich

F,R — Fußweg, Radweg

W — Wohnweg

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafo)

Abwasser (Pumpwerk)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (Für alle öffentlichen Grünflächen wird eine detaillierte Pflanzenliste erstellt)

Parkanlage

Spielplatz

S — Straßenbegleitgrün

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20,25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Eine Pflanzenliste ist Bestandteil der Begründung)

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Für die Flächen zum Anpflanzen wird eine detaillierte Pflanzenliste erstellt)

Fläche für Stellplätze und Garagen

St — Fläche für Stellplätze
Die Fläche für Stellplätze auf dem Grundstück des Altenzentrums ist mit einer 1,25 m hohen Hecke einzugrünen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Fahrrecht zugunsten der Stadt Enger

Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Auf diesen Flächen ist jede Art von Bebauung, auch Nebenanlagen unzulässig.

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist abzutragen.

Baugestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachneigung: Als Dachform ist nur das Satteldach mit der jeweils im Plan eingetragenen Dachneigung zulässig. Für das Altenzentrum und die Garagen sind auch Walmdächer zulässig.
SD — Satteldach
SD/WD — Satteldach, Walmdach

Dacheindeckung: Für den Bereich südlich des Altenzentrums und westlich des Sieks sind nur rote Dachziegel zulässig.

Trafoanlagen: Bei der äußeren Gestaltung sind nur regionaltypische Materialien Ziegel (rot/braun), Putz und rote Dachziegel zulässig.

Drempel: Die Drempelhöhe darf bei I-geschossigen Gebäuden max. 0,75 m und bei II-geschossigen Gebäuden 0,25 m betragen.
Für die Flurstücke 401, 388, 293/58 und 292/86 darf die Drempelhöhe max. 0,75 m betragen, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK Rohdecke bis OK Sparren.
Für die Flurstücke 527, 221/51, 281/49, 48, 181/47, 567, 618, 619, 627 und 356 wird keine Drempelhöhe festgesetzt.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind zulässig bis zur 1/2 Gebäudelänge.

Einfriedungen: Als straßenseitige Einfriedung sind nur lebende Hecken bis max. 0,70 hoch über fertige OK Straße zulässig.

Eingrünungen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Mindestens 5 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit landschaftsgebundenen Anpflanzungen zu versehen. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.

Die Flurstücke 624, 589, 590, 598, 593, 314, 325, 378, 381, 406, 291/83, 628, 510, 511, 512 und 513 sind entlang der Wasserfläche (Graben) in der im Plan festgesetzten Breite zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Art der Anpflanzungen ist den standortgerechten Baum- und Straucharten der gegenüberliegenden Fläche anzupassen und mit der Stadt Enger abzustimmen.

Versiegelung: Fuß- und Radwege sowie Stellplätze sind durch Anlegen mit wasserdurchlässigem Materialien nur so gering wie möglich zu versiegeln.

Fuß- und Radwege: Natursteinpflaster, Ziegelpflaster, Betonsteinpflaster, wassergebundene Decke

Stellplätze: Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.

Erdanfüllungen: Erdanfüllungen, Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus sowie das Anlegen von Stützmauern für die oben aufgeführten Flurstücke 624 bis 513 sind unzulässig.

3. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

13 — Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

Altablagerung TK 3817/M 27

Graben offen

Graben verrohrt

(W) — Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes "Enger-Kernstadt".

Maßnahmen an Gewässern im Plangebiet, die über die normale Gewässerunterhaltung hinausgehen (z.B. Verlegung, Verrohrung, Beseitigung) unterliegen einer zusätzlichen Genehmigungspflicht nach § 31 WHG (Planfeststellung oder Plangenehmigung) außerhalb des Plangenehmigungsverfahrens nach Baurecht. Die von der Entscheidung im noch ausstehenden Verfahren nach § 31 WHG betroffenen Teilflächen des vorliegenden Plangebietes können ihrer Gestaltung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nur unter der Voraussetzung zugeführt werden, daß ein rechtskräftiger positiver Genehmigungsbescheid nach § 31 WHG erwirkt worden ist.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521/520 0250, Telefax: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Planaufhebung

Für das Gebiet der Bebauungsplanänderung werden alle bisherigen Festsetzungen in Zeichnung, Schrift, Farbe oder Text durch dieses Planverfahren aufgehoben.

Offenlegungsfassung für geänderte Teilbereiche

1. Aufhebung des Fuß- und Radweges zwischen der "Talstraße" und der Straße "Am Wördebrink" unter Ausdehnung der Flächen für Wald
2. Änderung der Darstellung des offenen Grabens in verrohrten Graben entlang der Altablagerung TK 3817/M 27
3. Aufhebung der Darstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens - nachrichtlich

Gemarkung: Enger Flur: 3,4, 5 und 6	Größe des Plangebietes: 14,3 ha
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage: 29.10.1992 Kreis Herford - Katasteramt Herford, den 01.09.1994 (Unterschrift) i.A. Kreisvermessungsdirektor (Siegel: Kreis Herford, Kataster- u. Vermessungsamt)	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Enger vom 28.10.91 geändert worden. Der Beschluß wurde am 05.12.91 ortsüblich bekanntgemacht. Enger, den 06.12.91 gez. Rieke — gez. Kuhlmann Bürgermeister — Ratsmitglied
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.11.92 bis 18.12.92 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.11.92 ortsüblich bekanntgemacht. Stadt Enger Der Stadtdirektor Enger, den 21.12.92 gez. i.A. Plankowski Stadtdirektor	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.06.93 bis 30.07.93 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.06.93 ortsüblich bekanntgemacht. Stadt Enger Der Stadtdirektor Enger, den 02.08.93 gez. i.A. Plankowski Stadtdirektor
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S.475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124) vom Rat der Stadt Enger am 02.05.94 als Satzung beschlossen worden. Enger, den 02.05.94 gez. Kirchhoff — gez. Haemisch Bürgermeister — Ratsmitglied	Dieser Plan ist gem. § 11 BauGB am 7. SEP. 94 angezeigt worden. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 5. DEZ. 94 35.21.11-502/E.63 Detmold, den 5. DEZ. 94 Der Regierungspräsident im Auftrage (Siegel: Bezirksregierung Detmold)
Gem. § 12 BauGB sind der angezeigte Plan, sowie Ort und Zeit der Auslegung am 28.12.94 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der angezeigte Plan liegt ab 28.12.94 öffentlich aus. Stadt Enger Der Stadtdirektor Enger, den 28.12.94 I.A. Stadtdirektor	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt. Enger, den Stadtdirektor

STADT ENGER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 "AM PIEVIT"

1. AUSFERTIGUNG

Norden

0 10 20 30 40 50 60m

Maßstab im Original 1: 1000

**ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
KOMMUNALBERATUNG**

33689 Bielefeld - Sennestadt, Vennhofallee 97
Telefon 05205/3230 u. 6502, Telefax 05205/22679

BERIEF, DREES & PARTNER
Architekten Stadtplaner
BDA SRL