

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 "Brillweg"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)
gemäß §§ 16, 19 und 20 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,6 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

Firsthöhe:
Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,00 m) überschreiten.

Oberer Bezugspunkt:

- Der oberste Punkt der Dachfläche

Unterer Bezugspunkt:

- Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

Traufhöhe:
Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 4,20 m) überschreiten.

Oberer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.

Unterer Bezugspunkt:

- Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

Definition Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden:
Die Höhe des Oberkante-Rohfußboden-Erdgeschoss darf maximal 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks, liegen.
Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauweise
gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen und Stellplätze in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz zu errichten.
Der Abstand von überdachten Stellplätzen (Carports und Garagen) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.
Nebenanlagen sind in den überbaubaren und auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis zur Zulässigkeit von Mülltonnen in Vorgärten s. Ziffer 8.1 sowie zur Gestaltung von Vorgärten s. Ziffer 8.3

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

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

Der Ausgleich der mit der geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf der im Bebauungsplan im oberen Drittel liegenden Fläche des Flurstücks 342 hergestellt.

6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

7. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO

7.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD Satteldach 42°-48°
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptkörper mit einem Satteldach zulässig. Die Satteldächer sind symmetrisch mit 42°-48° Dachneigung zu errichten.

WD Walmdach 42°-48°
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptkörper mit einem symmetrischen Walmdach zulässig. Die Dachneigung soll dabei 42°-48° betragen.

PD Pultdach 25°-35°
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptkörper mit einem gegenläufigen Pultdach zulässig. Die Dachneigung soll dabei 25°-35° betragen.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig.

7.2 Zwerchgiebel, Dachgauben, Dacheinschnitte und seitliche Dachüberstände (Ortgang)

Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Traufhöhe der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.

8. Sonstiges

8.1 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

8.2 Farbgebung

Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig.
Farben für geneigte Dachflächen: zulässig sind grau bis anthrazit bzw. rot bis rotbraun.

8.3 Gestaltung von Vorgärten

Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe. Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartens im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind wasser aufnehmenfähig bzw. wasser durchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig. Flächen für Hauszugänge, nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen maximal 40 % der Vorgartenfläche einnehmen.

8.4 Gestaltung der Hausgärten

In den Hausgärten sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Für die zukünftigen privaten Hausgärten ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 6.610 Biotopwertpunkten.
Der Ausgleich erfolgt zum einen innerhalb der Plangebietsgrenzen im oberen Drittel des Flurstücksnummer 342 sowie Gemarkung Westerenger, Flur 6, Flurstück 122/15:

- Streuobstwiese mit insgesamt 6.013 Biotopwertpunkten
- Aufforstung auf 15.742 m² durch die Stadt Enger im Winter 21/22, Biotopwertverbesserung von 597 Biotopwertpunkten

Hinweise

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50; Fax: 0521-52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsorte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine archäologische Baubegleitung der Erdarbeiten ist erforderlich und somit eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege notwendig.

Beachtung von Kampfmitteln

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Beachtung von Altlasten

Bei den Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Brillweg" handelt es sich um eine sanierte Altlastenfläche.
Werden bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Bodens festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung (untere Abfallbehörde) des Kreises Herford hierüber zu informieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|--|---|
| Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| Anzahl der Vollgeschosse | Dachform |
| | max. Traufhöhe
max. Firsthöhe |
- 0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4
 0,6 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 0,6
 II Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW als Höchstgrenze, z.B. II
- Höhe baulicher Anlagen**
 maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. max. 10,00 m
 maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. max. 4,20 m
- Dachform und Dachneigung**
 Sattel-, Walm-, Pultdach mit Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Hauptfirstrichtung, die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.
- Verkehrsflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich) -Grasweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
 das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
 § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
 die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

VERFAHRENSSCHRIITTE

Kartengrundlage
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
 Stand: Februar 2020
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung.
 Herford, den 02.11.2021

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist vom Rat der Stadt am 23.09.2019 beschlossen worden.

Enger, den 25.09.2019
 (Meyer) Bürgermeister
 (Eismeyer) Ratsmitglied

Entwurfsbeschluss
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt am 14.12.2020 als Entwurf beschlossen worden.

Enger, den 16.12.2020
 (Meyer) Bürgermeister
 (Klute) Ratsmitglied

Öffentliche Auslegung
 Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 13.01.2021 bis 15.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Enger, den 18.02.2021
 (Meyer) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Enger am 29.04.2021 als Satzung beschlossen worden.

Enger, den 04.05.2021
 (Meyer) Bürgermeister
 (Böske) Ratsmitglied

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 30.09.21 bis 02.10.21 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.10.21 rechtsverbindlich geworden.

Enger, den
 (Meyer) Bürgermeister

PLANVERFASSER:
STADT ENGER
FACHBEREICH IV in Zusammenarbeit mit

HEMPEL + TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

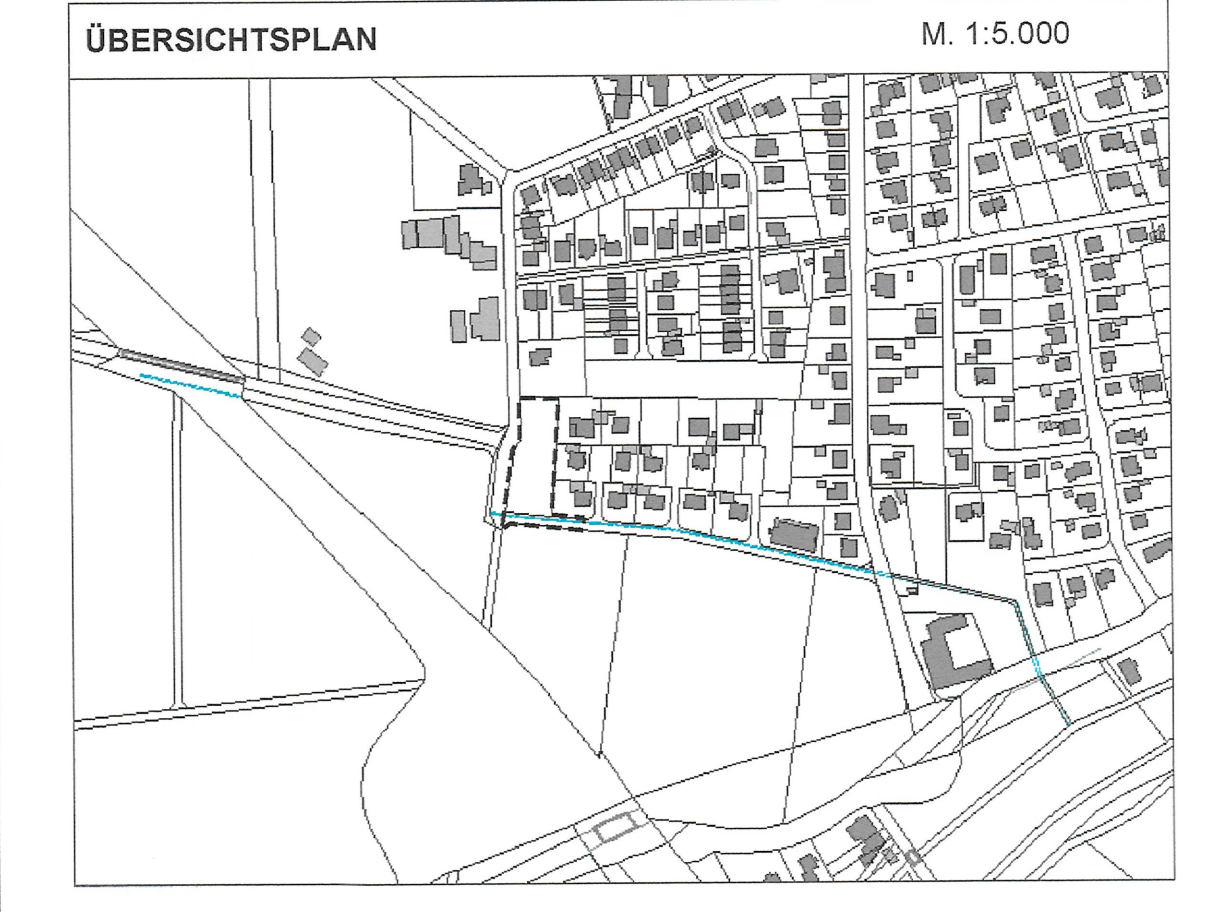
GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK: Belke-Steinbeck / 2 / 342, 386
KARTENGRUNDLAGE: Februar 2020

MAßSTAB: 1:500

STADT ENGER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 "Brillweg"

SATZUNG FEBRUAR 2021



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63