

Größe des Plangebietes : ca. 1,2 ha Zu diesem Plan gehört eine Begründung	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 (1) BauGB Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 27.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2008 ordentlich bekannt gemacht.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 (2) BauGB : Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 30.03.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2009 ordentlich bekannt gemacht. Der Offenlegungsplan des Bebauungsplanes hat vom 22.04.2009 bis zum 25.05.2009 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 02.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kartengrundlage : Die Planunterlagen ist nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1:1000 vorliegen, hergestellt worden.	Enger, den 10.11.2008 gez. Reike (Bürgermeister) gez. Seelmeyer (Ratsmitglied)	Enger, den 26.05.2009 gez. Reike (Bürgermeister) gez. Stricker (Ratsmitglied)
SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 (1) BauGB : Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 21.09.2009 nach Prüfung und Abwägung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan beschlossen. Enger, den 22.09.2009 gez. Reike (Bürgermeister) gez. Tuxhorn (Ratsmitglied)	RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gemäß § 10 (3) BauGB : Der Bebauungsplan ist am 28.09.2009 gem. § 10 (3) BauGB ordentlich bekannt gemacht worden. Der B-Plan liegt vom 28.09.2009 an, zu jedermanns Einsicht aus. Enger, den 29.09.2009. gez. Reike (Bürgermeister)	PLANUNGSUNTERLAGEN : Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Stand 20.01.2009 bescheinigt. Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Dipl.-Ing. U. Eischen Enger, den 25.09.2009 gez. öffentl. best. Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) :
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Baumutzungsverordnung (BauMüV) :
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 90 :
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (BauO NRW) :
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Landeswassergesetz (LWG NRW) :
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) :
In der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) :
In der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)**
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB)**

WR

 - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Nicht zulässig sind : s. Text Fs. Pkt. 2.1
 - maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (s. Text. Fs. Pkt. 2.2)
 - maximale Grundflächenzahl GRZ
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 Wo

 - Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - max. Traufhöhe, max. Firsthöhe in Meter (s. Text. Fs. Pkt. 3.4 und Nutzungsschablone)
 - Firstrichtung für Hauptbaukörper (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - max. Traufhöhe, max. Firsthöhe in Meter (s. Text. Fs. Pkt. 3.4 und Nutzungsschablone)
 - Firstrichtung für Hauptbaukörper (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsräume (§ 9 (1) Nr. 11 Bau GB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V

Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12, 13 u. 14 BauGB)**
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - vorhandener Schmutzwasserkanal
 - vorhandener Regenwasserkanal
 - vorhandener Mischwasserkanal
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

werden nicht benötigt

- Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BauGB)**
 - vorhandene Begrenzungsgrenze
 - vorhandene Flurgrenze
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Flurstücksnummer
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Höhenlinien (nach DGK 5)
Angabe: Meter über Normal Null (NN)
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Maßzahl in Meter
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
 - Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

C. Sonstige Hinweise

- Altlasten**
Der Stadt Enger liegen keine Erkenntnisse vor, dass im Plangebiet Altlasten liegen können.
 - Denkmalschutz und Denkmalpflege**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodeneinde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Telefon: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
 - Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt**
Die Nutzung von Niederschlagswasser und die Verwendung regenerativer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Der Einbau von Zisternen, die eine Nutzung von Brauchwasser ermöglichen, ist zulässig.
 - Kampfmittelrückstände**
Bisher sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung keine Kampfmittelrückstände bekannt (keine Bombardierung).
- Allgemein gilt, dass sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfüllung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigt ist.
- Hinweis Lärmimmission**
Geringfügige Lärmbelastungen ergeben sich durch den ansässigen Kindergarten "Falkenhorst" südlich angrenzend an das Plangebiet, sowie durch die umliegenden Straßen Falkenhorst, Parkstraße und Kesselstraße.
Die Lärmimmissionen des Kindergartens sind sozialadäquat und müssen deshalb von den Bauherren im neuen Plangebiet und den Nachbarn hingenommen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen zeitlich begrenzt höher sind, als in einem reinen Wohngebiet üblich ist. Die Außenspielfläche des Kindergartens liegt süd - südöstlich des Gebäudes, das Kindergartengebäude schließt den Geräuschspeigel der spielenden Kinder zum Teil ab. Ein gesundes Wohnen ist durch das Vorhandensein des Kindergartens nicht gestört.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine kritischen Immissionen zu erwarten.

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)**
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässigkeit von Nutzungen in dem WR-Gebiet (§ 3 BauNVO) i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO:
Zulässig sind nach § 3 (2) folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind die folgenden Arten der Nutzung nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig:

 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unzulässig.

- Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):**
Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.
2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche in dem WR-Gebiet:
In dem WR-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur unter folgenden Voraussetzungen um maximal 40 % überschritten werden, um die Flächenversiegelungen im künftigen Baugelände eindeutig zu begrenzen:
Die undurchsichtigen Dachflächen über Gebäuden werden flächendeckend bepflanzt (e 10qm Dachfläche zusätzlich 5qm mehr zu bebauende Grundfläche). Dieses gilt ebenso bei einer Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Ressourcen (e 5qm Kollektorfläche zusätzlich 10qm mehr zu bebauende Grundfläche).
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Freizeite, Pergolen, Müllboxen, Geräteräume bis 30 cm, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, über die der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenze sind unzulässig. Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung nur für die in Ost-Westrichtung verlaufenden Erschließungsstraßen.
- Zahl der Vollgeschosse (Z):**
WR-Gebiet - Für das ausgewiesene Gebiet sind entsprechend den planlichen Darstellungen maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2.5 Größe der Grundstücke:
Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser wird auf mind. 500 m²; bei Doppelhäusern auf 2 X 400 m² festgelegt.

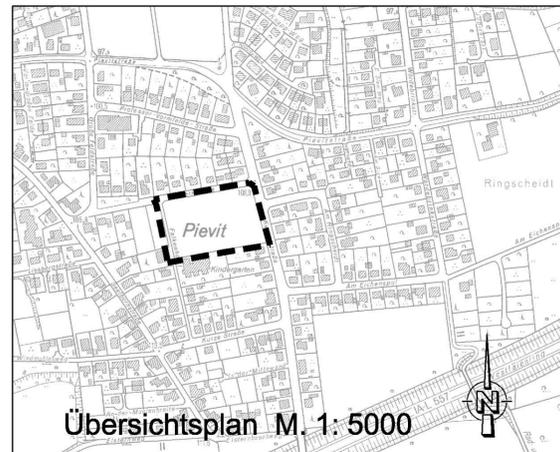
3. Bauweise

- In dem WR-Gebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze legt die Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche fest, soweit die festgesetzte max. Grundflächenzahl nicht entgegensteht. (vgl. auch 2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche und 2.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche).
- In dem WR-Gebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Für das WR-Gebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- Höhenlage der baulichen Anlagen im WR-Gebiet (§ 9 (3) BauGB):
In den Baufeldern WR1, WR2 und WR3 wurde jeweils eine Höhe für die Oberkante Erdgeschossfertigungsflächen festgesetzt (OKFFEG) = Sockelhöhe. Das Maß ist der untere Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe.
Die festgesetzten Höhen (OKFFEG in m üNN) betragen:
Baufenster WR1 → OKFFEG = 107,50 m
Baufenster WR2 → OKFFEG = 108,80 m
Baufenster WR3 → OKFFEG = 109,10 m
Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für die Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens unterer Bezugspunkt. Die Firsthöhe bezieht sich nicht auf den Hochpunkt ("First") von Puttdächern. Für alle Dachformen beträgt die maximale Traufhöhe 6,00m.
Die Firsthöhe (FH) ist das Abstandsmaß vom Erdgeschossfertigungsboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes. Für alle Dachformen beträgt die maximale Firsthöhe 10,00m.
Die künftige Höhenlage der neuen Erschließungsstraße wird dem natürlichen vorhandenen Gelände angepasst.
- Dächer:**
In dem WR-Gebiet sind für Hauptdächer geneigte Dächer aller Dachformen gemäß Nutzungsschablone zulässig; Puttdächer jedoch nur dann, wenn sie als gegenläufige Puttdächer ausgeführt werden; Dachneigungen siehe Nutzungsschablone. Bei gegenläufigen Puttdächern dürfen die gegenläufigen Dachflächen jeweils nur einen Neigungswinkel aufweisen; geknickte Dachflächen sind unzulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material, Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Hochglänzende Dachpfannen sind für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen wie Gartenhäuser, etc. als Dachdeckung unzulässig. Metalldächer sind zulässig. Die Dachdeckung ist in dunkel- oder ziegelrot bis rotbraun oder in schwarz, grau oder anthrazit auszuführen. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen gegenüber den Hauptdächern zulässig. Flachdächer sind bei untergeordneten Baukörpern, sowie Garagen und Carports zulässig.
Die Firstrichtung der Hauptdachflächen sind parallel zu der in West-Ostrichtung verlaufenden Straßenseite anzuordnen. Dies gilt auch für Eckgrundstücke.

- Pflanzgebiet**
werden nicht benötigt
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder sind von Sichtbehinderung jeder Art in der Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen**
Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Auf Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind aufgeständerte Solaranlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Solaranlagen als Fassadenvorsatzelemente.
Dachanschnitte und Dachgauben sind nur bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig. Dachaufbauten sind bis zu 12 der Traufänge gemessen einsch. Dachüberstand zulässig. Bei Puttdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.
Extensive Dachbegrünungen mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern sind auf Dachflächen für Carports und Hauptgebäude zulässig. Hierfür sind geringere Dachneigungen bis minimal 10 ° gestattet.
3.6 Fassaden:
Bei Doppelhäusern ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass die Fassadenmaterialien in Form und Farbe einen einheitlichen optischen Eindruck vermitteln.
Glänzende Materialien, wie z.B. keramische Fliesen sind als Oberflächenmaterial unzulässig.
Großflächige Verglasungen, insbesondere Wintergärten (zur passiven Nutzung der Sonnenenergie) sind zulässig.
Blockhäuser sind in dem WR-Gebiet nicht zulässig.
Unter Blockhäusern werden Gebäude mit Wandaufbauten aus übereinander liegenden rohen oder bearbeiteten Baumstämmen verstanden.
3.7 Einfriedungen:
3.7.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (Laubgehölzen) max. Höhe 1,80 m
- mit Holzzäunen oder Metallzäunen oder in Kombination mit einer Höhe von max. 1,80 m hergestellt werden. Diese sind straßenseitig einzuräumen.
3.7.2 Im Bereich von Sichtflächen in den Einmündungsbereichen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,70 m zu beschränken.
3.8 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen:
Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Garagen-/Carportzufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdrurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifenspuren o. ä.).
Ausnahmen: Hauszugänge und Terrassen.
3.9 Stellplätze:
Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2 PKW-Stellplätze wie Garage, Carport oder nicht überdachter Stellplatz nachzuweisen.

- Verkehrsflächen**
4.1 - 4.2 Es werden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.
Hinweis:
Die Aufteilung des Straßenraumes in Fahrbahn und Nebenanlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Aufteilung sowie Bemaßung der Verkehrsflächen und ihre Bestandteile sowie Ausrunderungen werden erst in den Ausbauplänen verbindlich. Diese Einzelheiten sind der Ausbauplanung zu entnehmen.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
5.1 Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen zu verlegen.
- Grünflächen**
werden nicht benötigt
- Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Das anfallende Dach- und Hofflächenwasser im Einzugsgebiet soll gemäß den Anforderungen des § 51a LWG-NRW zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet werden.
Neu erstellte abflusswirksame Flächen, dürfen nur dann an das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden, wenn das abfließende Niederschlagswasser über Einrichtungen zur Abflussdämpfung unmittelbar auf den einzelnen privaten Grundstücken geführt wird. Der Regenabfluss ist mittels Anstauspeicher und Abflussschleuse zu begrenzen. Der zulässige Drosselabfluss beträgt maximal 10 l/s * ha Grundstücksfläche. Die Anlagen sind gemäß der DWA-Regelwerke A-117 bzw. A 139 zu bemessen und zu errichten.



Kreis Herford
STADT ENGER

Bebauungsplan Nr. 81
"Parkstraße"
(Beschlussverfahren gem. § 13a BauGB)

Satzungsfassung
Stand 21.09.2009

Maßstab 1: 1000

Planbearbeitung :
BOCKERMANN FRITZE
INGENIEURCONSULT
Dieselstraße 11
32139 Enger
Tel. 0 52 24 97 37 - 0
Fax 0 52 24 97 37 - 50
mail@bockermann-fritze.de