

# **Bebauungsplan Nr. 81**

## **"Parkstraße"**

### **Begründung**

Stand: Satzungsfassung 21.09.2009

erarbeitet im Auftrag der

Stadt Enger  
Der Bürgermeister  
Fachbereich V  
Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

Erarbeitet von:

Bockermann Fritze  
IngenieurConsult GmbH  
Dieselstraße 11  
32130 Enger

**Inhalt**

<b>A.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>I.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
I.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	1
<b>II.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b> .....	<b>1</b>
II.1	Aufstellungsbeschluss .....	1
II.2	Planungsanlass und Planungsziel .....	2
II.3	Städtebauliches Konzept .....	3
<b>III.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
III.1	Flächennutzungsplan .....	4
III.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
III.3	Landschaftsplan .....	4
<b>IV.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
IV.1	Städtebauliche Situation .....	5
IV.2	Verkehr .....	5
IV.3	Infrastruktur .....	6
IV.4	Entwässerung .....	6
IV.5	Naturhaushalt und Landschaftsschutz .....	6
IV.6	Immissionsschutz .....	6
IV.7	Bodenverunreinigungen .....	7
<b>V.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
V.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
V.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
V.1.2	Bauweise und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung .....	9
V.1.3	Verkehrsflächen .....	13
V.1.4	Festsetzungen für Grünflächen .....	14
V.1.5	Festsetzungen über Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	14
V.1.6	Flächen für Gemeinbedarf .....	15
V.1.7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	15
V.2	Hinweise .....	15
V.2.1	Altlasten .....	15
V.2.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	15

V.2.3	Immissionsschutz .....	15
V.2.4	Weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Umwelt .....	16
V.2.5	Ver- und Entsorgung.....	16
V.2.6	Bodenordnung .....	17
V.2.7	Kampfmittelrückstände .....	17
<b>VI.</b>	<b>Untersuchung der Umweltbelange .....</b>	<b>18</b>
<b>VII.</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>19</b>

## **A. Begründung**

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

#### **I.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Parkstraße“ befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Enger im Südosten des Zentrums. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Parkstraße
- im Osten durch die westliche Grenze der Kesselstraße
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 31
- Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 571, diese Linie wird nach Norden durch das Flurstück 20/1 bis zur Parkstraße weitergeführt.

Alle aufgeführten Grundstücke liegen in der Gemarkung Enger, Flur 6.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Parkstraße“ ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 umfasst das Grundstück Gemarkung Enger, Flur 6, Flurstück Nr. 31 sowie den nördlichen Teilbereich Flurstück Nr. 448 (nördliches Ende der Straße Falkenhorst) und den östlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 20/1.

Die Fläche ist nicht bebaut und eignet sich grundsätzlich zur Nachverdichtung.

### **II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

#### **II.1 Aufstellungsbeschluss**

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschloss der Rat der Stadt Enger in seiner Sitzung am 27.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Parkstraße“ für das Flurstück 31, nördliche Teilbereiche der Straßenparzelle Falkenhorst Flurstück 448 und östliche Teilbereiche des Flurstücks 20/1, alle Flurstücke gelegen in der Gemarkung Enger, Flur 6.

Im Rahmen der Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche kann der Bebauungsplan Nr. 81 als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend dem §13a des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren realisiert werden. Von der Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Auf eine frühzeitige Information / Beteiligung der Bürger und Behörden wurde verzichtet.

## **II.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Obwohl das B-Plangebiet im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung steht und Bauvorhaben gegebenenfalls auch nach § 34 BauGB hätten genehmigt werden können, bevorzugt die Stadt als Planungsträger eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen von Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung.

Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in dieser bevorzugten Wohnlage von Enger zu schaffen.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Zielvorstellung, den Stadtkern von Enger durch die Bereitstellung von zentral gelegenem Wohnbauland mit marktgerecht bemessenen Grundstücken zu stärken. Das Plangebiet liegt zentral in Enger und ist überwiegend bereits von Wohnbebauung umgeben.

Die besondere Eignung des Geländes für Wohnbauzwecke ergibt sich durch die Ausrichtung nach Süd-West und der damit verbundenen günstigen Voraussetzung zum Einsatz regenerativer Energien. Die im direkten Umfeld des Plangebietes befindliche Infrastruktur verstärkt die positive Eignung: Die fußläufige Anbindung an die nahe Innenstadt sowie an die Bus-Haltestelle an der Bielefelder Straße und die unmittelbare Nähe zum Kindergarten Falkenhorst verstärken die Eignung in der bevorzugten Wohnlage dieses Quartiers.

Vorrangiges planungsrechtliches Ziel der Überplanung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen für eine Bebauung als reines Wohngebiet zu schaffen. Mit der Überplanung der Fläche geht gleichzeitig, wie oben dargestellt, eine Stärkung und Auslastung privater und öffentlicher Infrastrukturangebote im Zentrum von Enger einher.

Folgende Planziele wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Vervollständigen der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet unter Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Erschließungsanlagen;
- Einbindung der neuen Wohnbebauung in das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild;

- Angemessene Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der künftigen nachbarschaftlichen Interessen durch detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen;
- Ermöglichung des Einsatzes regenerativer Energien;
- Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

### II.3 Städtebauliches Konzept

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden durch die Parkstraße, im Osten durch die Kesselstraße und im Westen durch die Straße Falkenhorst. Die innere Erschließung erfolgt durch eine von der Kesselstraße zur Straße Falkenhorst durchgehende neu geplante Erschließungsstraße. Die angrenzenden Grundstücke an der Parkstraße werden von dieser aus direkt erschlossen.

Die Straße Falkenhorst wird gegenwärtig in voller Länge als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Nord geführt. Durch die geplante durchgängige Verbindung zwischen der Kesselstraße und der Straße Falkenhorst wird die Straße Falkenhorst im Abschnitt zwischen Parkstraße und der inneren Erschließungsstraße für den Zweirichtungsverkehr geöffnet.

Die Verkehrsfläche der neu geplanten Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Breiten der Verkehrsflächen werden nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie folgt fortgesetzt:

- Innere Erschließungsstraße: 6,80 m
- Straße Falkenhorst
  - Abschnitt zwischen Parkstraße und innere Erschließungsstraße: 8,75 m
  - Abschnitt zwischen innere Erschließungsstraße und südliche B-Plangrenze: 8,00 m

Im Rahmen der später noch zu detaillierenden Ausbauplanung für den Endausbau der Straße Falkenhorst ist vorgesehen, einen durchgängigen Parkstreifen auf der östlichen Seite anzuordnen, um zusätzlichen Parkraum für den Kindergarten anzubieten.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, marktgerecht bemessene Grundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften in offener Bauweise mit 1-2-geschossiger Bauweise und geneigten Dachformen zu entwickeln. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten erlaubt; bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Haushälfte.

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungskonzeptes können im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 ca. 18 Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften neu geschaffen werden. Die Grundstücksgröße für freistehende Einzelhäuser soll mindestens 500-600 m<sup>2</sup> betragen, die für Doppelhäuser 800 m<sup>2</sup>.

### **III. Planungsrechtliche Situation**

#### **III.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

#### **III.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 nicht vor. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **III.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Enger/Spenge, herausgegeben vom Kreis Herford (1993).

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **IV.1 Städtebauliche Situation**

Die Planungsfläche wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Westlich grenzen an den Geltungsbereich heute noch landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. An der südlichen Grenze des Flurstücks 31, Flur 6, Gemarkung Enger schließen das Gelände des Ev. Kindergartens „Falkenhorst“ und weitere vorhandene Wohnbebauung an.

Angrenzend entlang an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich die „Kesselstraße“ und entlang der nördlichen Grenze die „Parkstraße“ mit weiterer Wohnbebauung.

Die vorhandene Wohnbebauung ist geprägt durch ein- bis eineinhalbgeschossige Bauweise. Vereinzelt ist auch Zweigeschossigkeit festzustellen. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Walmdächer und Krüppelwalmdächer bilden einzelne Ausnahmen.

Das Plangebiet ist leicht in nördliche Richtung geneigt. Die Topographie des Geländes fällt von Süd nach Nord von ca. 109,2 mNN auf ca. 107,2 mNN.

### **IV.2 Verkehr**

#### **Verkehrs- und Erschließungsflächen**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Enger. Das Stadtzentrum liegt ca. 1,0 km nordwestlich des Plangebietes. Das Zentrum ist sowohl über die Bahnhofstraße in nördlicher Richtung als auch über die Bielefelder Straße zu erreichen.

Das Plangebiet ist über die Kesselstraße und Parkstraße an das klassifizierte überörtliche Straßennetz in alle Fahrrichtungen gut angebunden.



## **Öffentlicher Personennahverkehr**

In der Nähe zum Baugebiet befindet sich an der Bielefelder Straße eine Bushaltestelle. Diese Haltestelle wird von der Buslinie 54 bedient.

## **Radwegenetz**

Die Kesselstraße selbst ist als Wohnstraße teilausgebaut. Die Kesselstraße gehört jedoch zu dem ausgewiesenen Radwegenetz der Stadt Enger.

Für Radfahrer besteht die Möglichkeit, als schnelle Verbindung zur Innenstadt die Kesselstraße mit Anbindung über Rosenstraße, Veilchenstraße und Mühlenstraße zu nutzen.

## **IV.3 Infrastruktur**

Durch die vorhandenen Leitungsnetze in den Straßen Falkenhorst, Parkstraße und Kesselstraße ist die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität grundsätzlich gesichert.

## **IV.4 Entwässerung**

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Parkstraße und der Kesselstraße wird im Trennsystem entwässert. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße Falkenhorst wird im Mischsystem entwässert.

## **IV.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Es befindet sich kein Grünbestand im Plangebiet. Das Flurstück Nr. 31 wird heute als Ackerfläche genutzt. Im Westen angrenzend an das Plangebiet an der Straße Falkenhorst befindet sich ein ca. 2800 m<sup>2</sup> umfassender Bereich, der sich überwiegend als grasbewachsenes Feld sowie als kleine Brachfläche ohne Gehölzbestand darstellt.

## **IV.6 Immissionsschutz**

Geringfügige Lärmbelastungen ergeben sich durch den ansässigen Kindergarten „Falkenhorst“ südlich angrenzend an das Plangebiet, sowie durch die umliegenden Straßen Falkenhorst, Parkstraße und Kesselstraße.

Der Kindergarten Falkenhorst ist eine seit Jahren bestehende Einrichtung. Der Kindergarten Falkenhorst hat derzeit eine Betriebserlaubnis für 75 Kindergartenplätze und 20 Kindertagesstättenplätze. Die Öffnungszeiten der Kindertagesstätte sind von 7:00 bis 17:00 Uhr, und von dem Kindergarten von 7:30 bis 12:30 Uhr und von 14:00 bis 16:30 Uhr.

Die Lärmemissionen 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 Lärmemissionen zeitlich begrenzt höher sind, als in einem reinen Wohngebiet üblich ist. Die Außenspielfläche des Kindergartens liegt süd - südöstlich des Gebäudes, das Kindergartengebäude schirmt den Geräuschpegel der spielenden Kinder zum Teil ab. Ein gesundes Wohnen ist durch das Vorhandensein des Kindergartens nicht gestört.

Im Hinblick auf die Familienförderung ist ein Kindergarten in der direkten Nähe eines reinen Wohngebietes sinnvoll und wünschenswert. Bei der Abwägung der Interessen des Bauherrn und der Nachbarn ist als gesetzliche Vorgabe zu beachten, dass ein Kind vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt einen Rechtsanspruch auf den Besuch eines Kindergartens hat. Dies beinhaltet schon eine Einschränkung des Ruhebedürfnisses der Bewohner eines Wohngebietes. Der Lärm, den spielende Kinder in diesen Einrichtungen verursachen, ist als Lebensäußerung unvermeidbar und den Nachbarn regelmäßig zuzumuten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine kritischen Immissionen zu erwarten.

#### **IV.7 Bodenverunreinigungen**

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

### **V. Planinhalte**

#### **V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **V.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Nutzungsart im Umfeld des Plangebietes sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend, Flächen für zusätzlichen Wohnraum innerhalb gewachsener Strukturen zu schaffen, wird im Plangebiet ein reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig für ein reines Wohngebiet sind nach § 3 Abs.2 BauNVO

- Wohngebäude

Gemäß §1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO sind die Arten der Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO

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

nicht zulässig. Die Festsetzung wird aus dem Nutzungsziel Wohnbaugrundstücke bereitzustellen abgeleitet.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird in dem WR-Gebiet mit 0,4 festgelegt.

#### Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

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 Flächenversiegelung im künftigen Baugebiet eindeutig zu begrenzen:

Die undurchsichtigen Dachflächen über Gebäuden werden flächendeckend bepflanzt (je 10 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche zusätzlich 5 m<sup>2</sup> mehr zu bebauende Grundfläche). Dieses gilt ebenso bei einer Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Ressourcen (je 5 m<sup>2</sup> Kollektorfläche zusätzlich 10 m<sup>2</sup> 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 Freisitze, Pergolen, Müllboxen, Geräteräume bis 30 m<sup>3</sup>, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenze sind unzulässig. Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung nur für in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem WR-Gebiet sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird durch die großzügige Festlegung der Baufenster eine hohe Flexibilität für die Entwicklung des Gebietes erreicht. Die Baugrenzen sind so bemessen, dass Spielraum für die Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken besteht. Die Baufenster lassen Doppelhäuser zu.

Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 sichert gleichzeitig eine ausreichende Gartenzone auf den Grundstücken. Baulinien werden im Plangebiet nicht festgesetzt, da dafür keine vorrangigen städtebaulichen Gründe zu erkennen sind.

### **V.1.2 Bauweise und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Folgende Festsetzungen zur Baugestaltung werden aus städtebaulichen Gründen getroffen:

#### Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs.1 Bau GB wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind.

#### Bauweise, Geschosse

Das gesamte Gebiet wird gemäß § 22 Abs.2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise im WR-Gebiet orientiert sich an der bereits bestehenden angrenzenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung und wird auf ein bis zwei Vollgeschosse, maximal zwei Vollgeschosse (Zahl der Vollgeschossen  $Z = II$ ) festgesetzt.

Im gesamten Gebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs.3 BauGB

In den Baufeldern WR1, WR2 und WR3 wurde jeweils eine Höhe für die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt (OKFFEG) = Sockelhöhe. Das Maß ist der untere Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe.

Die festgesetzten Höhen (OKFFEG in m ü.NN) betragen:

Baufenster WR1 → OKFFEG = 107,50 m

Baufenster WR2 → OKFFEG = 108,60 m

Baufenster WR3 → OKFFEG = 109,10 m

Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für die Traufhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens unterer Bezugspunkt. Die Traufhöhe bezieht sich nicht auf den Hochpunkt („First“) von Pultdächern.

Die Firsthöhe (FH) ist das Abstandsmaß vom Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Die künftige Höhenlage der neuen Erschließungsstraße wird dem natürlichen vorhandenen Gelände angepasst.

Für die Einzel- und Doppelhäuser in dem WR-Gebiet gelten folgende Festsetzungen:

### **Haustyp**

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Z = II
- Ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig
- Max. TH 6,00 m
- Max. FH 10,00 m
- Dachaufbauten sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, ausgenommen davon sind Pultdachhäuser
- Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Zeltdach  
Pultdach nur, wenn die Dachflächen gegenläufig ausgeführt werden; die gegenläufigen Dachflächen dürfen jeweils nur einen Neigungswinkel aufweisen; geknickte Dachformen sind unzulässig
- Dachneigung: 30-48°

### Dächer

Die Festsetzung von geneigten Dächern in dem WR-Gebiet erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform in Ostwestfalen.

In dem WR-Gebiet sind für Hauptdächer die Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach zugelassen. Pultdächer sind nur dann zulässig, wenn sie als gegenläufige

Pulldächer ausgeführt werden, die gegenläufigen Dachflächen dürfen jeweils nur einen Neigungswinkel aufweisen; geknickte Dachflächen sind unzulässig.

Die Dachneigung der Dachflächen von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach ist mit 30-48° entsprechend der in Enger überwiegend vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt.

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen gegenüber den Hauptdächern zulässig. Flachdächer sind bei untergeordneten Baukörpern sowie Garagen und Carports zulässig.

Die festgesetzten Dachneigungsbereiche ermöglichen einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 wie folgt festgesetzt: Entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden inneren und äußeren Erschließungsstraßen sind die Firste parallel zur Straße auszurichten; dies gilt auch für Eckgrundstücke.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu ½ der Trauflänge gemessen einschließlich Dachüberstand der entsprechenden Gebäude-seite zulässig. Bei Pulldächern sind keine Dachaufbauten zulässig.

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 Dachbedeckung unzulässig. Metaldächer sind zulässig. Die Dacheindeckung ist in den Farben dunkel- oder ziegelrot bis rotbraun oder in schwarz, grau oder anthrazit zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Durch die Festsetzung der Firstrichtung und den Ausschluss nur einseitig geneigter Pulldächer soll der Einsatz regenerativer Energien gefördert werden, insbesondere Solarenergie auf den Dächern der Hauptgebäude.

Auf Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind aufgeständerte Solaranlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Solaranlagen als Fassadenvorsatzelemente.

Extensive Dachbegrünungen mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern sind auf Dachflächen für Carports und Hauptgebäude zulässig. Hierfür sind geringere Dachneigungen bis minimal 10° gestattet.

### Fassaden

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenflächen einschließlich ihrer Öffnungen bei Doppelhäusern und Hauptgebäuden mit den zugehörigen Nebenanlagen harmonisch zu gestalten.

Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Material und Farbe mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Glänzende Materialien wie z.B. keramische Fliesen sind als Oberflächenmaterial unzulässig, ebenfalls grelle oder andere Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebungsbebauung stehen.

Großflächige Verglasungen, insbesondere Wintergärten (zur passiven Nutzung der Sonnenenergie) sind zulässig.

Blockhäuser sind im Plangebiet nicht zulässig. Unter Blockhäusern werden Gebäude mit Wandaufbauten aus übereinander liegenden rohen oder bearbeiteten Baumstämmen verstanden.

### Einfriedungen

Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (Laubgehölze), max. Höhe 1,80 m
- mit Holz- oder Metallzäunen oder in Kombination mit einer Höhe von max. 1,80 m hergestellt werden. Diese sind straßenseitig einzugrünen.

In Bereichen von Sichtfeldern in den Einmündungsbereichen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von maximal 0,70 m zu beschränken.

### Hof- und Gartenflächen

Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen sind Versiegelungen bei Garagenzufahrten und Stellplätzen zu minimieren. Die Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten oder Park- und Stellplatzanlagen mit ganzflächig verarbeiteten, zu 80% oder mehr bodenversiegelnden Materialien, insbesondere Beton und entsprechend ausgebildetes Betonverbundsteinpflaster, Asphalt oder Kunststoff ist deshalb nicht zulässig.

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Garagen-/Carpportzufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Pflaster mit ca.

3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifenspuren o.ä.), zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Ausnahmen: Hauszugänge und Terrassen.

### Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf den Grundstücken mindestens 2 PKW-Stellplätze wie Garagen, Carports oder nicht überdachte Stellplätze nachzuweisen.

## **V.1.3 Verkehrsflächen**

### Verkehrsflächen

Die geplante innere Erschließungsstraße und die geplante Erschließungsstraße Falkenhorst innerhalb des Geltungsbereichs werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die innere Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Es wird angestrebt, ca. 10-11 PKW-Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Falkenhorst auszuweisen und ca. 3-4 PKW-Stellplätze in der inneren Erschließungsstraße.

### Hinweis

Die Aufteilung des Straßenraumes in Fahrbahn und Nebenanlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Aufteilung sowie Bemaßung der Verkehrsflächen und ihrer Bestandteile sowie Ausrunderadien werden erst in den Ausbauplänen verbindlich. Diese Einzelheiten sind der Ausbauplanung zu entnehmen.

### Sichtfelder

An der Straßeneinmündung Parkstraße sind Sichtfelder eingepplant. Berücksichtigt wurden die Haltesicht und Anfahrsicht. Die Schenkellänge ist 30 m lang, abgestimmt auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h. Die Sichtfelder befinden sich auf öffentlichem und teilweise auf privatem Grund. Als Anpflanzung sind in den Sichtfeldern nur Sträucher und Hecken zulässig. Diese Sichtfelder sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.



### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht benötigt.

### Versorgungsflächen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen zu verlegen.

Die Wasser- und Gasversorgung im Plangebiet wird durch die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Enger (WBSE) für Wasser und durch die Gasversorgung Enger (GVE) für Gas sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Stromnetz der E.ON Westfalen Weser AG.

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Stadt Enger als Träger der Abfallsammlung gewährleistet.

### **V.1.4 Festsetzungen für Grünflächen**

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB für öffentliche und private Grünflächen.

### **V.1.5 Festsetzungen über Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Jedes Grundstück erhält einen Schmutz- und Regenwasser – Hausanschluss im Doppelgraben.

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 Abflussdrossel 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.

### **V.1.6 Flächen für Gemeinbedarf**

Auf die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen wird verzichtet.

### **V.1.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden.

## **V.2 Hinweise**

### **V.2.1 Altlasten**

Der Stadt Enger liegen keine Erkenntnisse vor, dass im Plangebiet Altlasten liegen könnten.

### **V.2.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem direktem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Enger, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Unabhängig davon enthält der B-Plan den nachfolgenden Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Telefon: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

### **V.2.3 Immissionsschutz**

Geringfügige Lärmbelastungen ergeben sich durch den ansässigen Kindergarten „Falkenhorst“ südlich angrenzend an das Plangebiet, sowie durch die umliegenden Straßen Falkenhorst, Parkstraße und Kesselstraße. Siehe Punkt IV.6 Immissionsschutz.

#### V.2.4 Weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Umwelt

- Die extensive oder intensive Dachbegrünung auf Haupt- und Nebengebäuden sowie Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits eine extensive Dachbegrünung einen wirkungsvollen Beitrag zur Verzögerung des Regenabflusses, d.h. der Regenrückhaltung darstellt.
- Der Einbau von Regenwasserzisternen, die eine Nutzung des Niederschlags als Brauchwasser ermöglichen, ist zulässig und erwünscht.
- Auf die derzeit mögliche Förderung von Solaranlagen und weiteren Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren und CO<sub>2</sub>-armen Energietechniken durch das Land Nordrhein-Westfalen bzw. den Bund wird hingewiesen.

#### V.2.5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung an der Parkstraße und Kesselstraße entwässert über die vorhandene Trennkanalisation. Parkstraße: SW-Kanäle DN 300 Stz, RW-Kanäle DN 500 B. Kesselstraße: SW-Kanäle DN 300 Stz, RW-Kanäle DN 400 B. Im Falkenhorst verläuft ein Mischwasserkanal DN 300 B mit Anschluss an den SW-Kanal in der Parkstraße. Das Abwasser führt im Knotenpunkt Parkstraße/Kesselstraße in nördliche Richtung mit Anschluss an den weiterführenden Mischwasserkanal DN 700 B bzw. Regenwasserkanal DN 700 B.

Die entwässerungstechnische Erschließung des neuen Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. In der durchgehenden Erschließungsstraße von der Straße Falkenhorst bis zur Kesselstraße sollen Trennkanäle verlegt werden. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals und des Regenwasserkanals erfolgt an die vorhandenen Kanäle in der Kesselstraße. Die Grundstücke an der Parkstraße sollen an die Trennkanalisation in der Parkstraße angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser der neuen Erschließungsstraße und der Straße Falkenhorst im B-Plangebiet soll über seitlich angeordnete Entwässerungsrinnen und Straßenabläufe der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt in den Regenwasserkanal geleitet werden. Dafür sind entsprechende dezentrale Retentionseinrichtungen mit Abflussdrosselung auf den einzelnen Baugrundstücken zu errichten.

Die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Enger (WBSE) beabsichtigen an zentraler Stelle eine Regenrückhaltung für das gesamte Einzugsgebiet Kesselstraße zu realisieren. Ein gesondertes Regenrückhaltebauwerk für das anfallende Niederschlagswasser auf den Straßen ist im Baugebiet nicht vorgesehen, da dieses einen erhöhten Erhaltungsaufwand in der Zukunft nach sich zieht.

#### **V.2.6 Bodenordnung**

Die notwendigen Schritte für die Grundstücksneuparzellierung übernimmt der Erschließungsträger. Bei der Aufteilung ist sicherzustellen, dass die Mindestgrößen eingehalten werden: 500 m<sup>2</sup> bei Einzelbebauung, 800 m<sup>2</sup> (2\*400 m<sup>2</sup>) bei Doppelhausbebauung. Der Erschließungsträger hat das Grundstück Flurstück 31 in einem bedingten Kaufvertrag erworben. Das Flurstück liegt in der Gemarkung Enger, Flur 6.

#### **V.2.7 Kampfmittelrückstände**

Bisher sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung keine Kampfmittelrückstände bekannt. Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist ein Antrag auf Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden, um Auskunft über mögliche Kampfmittelrückstände zu erhalten. Es wurde keine Bombardierung festgestellt.

Allgemein gilt, dass sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

## **VI. Untersuchung der Umweltbelange**

### **Auswirkungen der Planung**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung von einem Ortsteil im Innenbereich dient.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der entsprechende förmliche Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung der Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB – ein Monitoring - ist nicht anzuwenden.

Die Eingriff-, Ausgleichsregelung und die dafür erforderlichen Nachweise sind daher nicht notwendig.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in die Abwägung einzustellen. Sie werden nachfolgend dargestellt.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Durch die Bauvorhaben werden laut aktuellem Kenntnisstand des Kreises Herford und der Stadt Enger keine besonders oder streng geschützten Arten gemäß § 42 BNatschG betroffen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche genutzte Fläche bewirtschaftet. Da es sich nicht um hochwertige Biotopstrukturen handelt, ist der Verlust nicht als erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu bewerten.

Der Fläche des Plangebiets kommt gegenwärtig keine Erholungsfunktion zu.

Durch die Neubebauung kann es zu einer geringen Veränderung der Luftströmung kommen. Da die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet annähernd auf die Höhe der Bestandsbebauung an der Kesselstraße und Parkstraße beschränkt wird, werden die Veränderungen der Luftströmung als unerheblich angesehen.

Durch die Neubebauung von 18 Grundstücken und der Festsetzung der inneren Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich ist davon auszugehen, dass durch diese Verkehrsbelastung keine gravierende Beeinträchtigung erfolgt.

Um die Flächenversiegelung im künftigen Baugebiet eindeutig zu begrenzen, wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen dürfen nur um maximal 40 % überschritten werden, wenn undurchsichtige Dachflächen über Gebäuden flächendeckend bepflanzt werden.

Es werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser erwartet.

Insgesamt sind durch die Neubebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Weiterhin sind extensive oder intensive Dachbegrünung auf Haupt- und Nebengebäuden sowie Fassadenbegrünung zulässig und erwünscht, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken.

## **VII. Kosten und Finanzierung**

### **Kosten**

Der Stadt Enger entstehen keine Kosten für diese städtebaulichen Maßnahmen. Die Kosten für die städtebauliche Planung und die Bodenordnung sowie die Kosten für die später erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch entsprechende Verträge dem Erschließungsträger übertragen.

Enger, den .....

Stadt Enger

– Der Bürgermeister –

