

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 "Tiefenbruch" M. 1 : 1.000

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) : in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) : in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) : in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung (BauO NRW) : in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landeswassergesetz (LVG NRW) : in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) : in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) : in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

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

- 1. Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)**
 - 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2 Änderungsbereich
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Nicht zulässig sind : s. textl. Fs. Pkt. 2.1
 - 2.2 maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (s. textl. Fs. Pkt. 2.2)
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2.4 maximale Grundflächenzahl GRZ
- 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.3 offene Bauweise
 - 3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO) max. Traufhöhe, max. Firsthöhe in Meter (s. textl. Fs. Pkt. 3.4 und Nutzungsschablone)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	
	GRZ	Zahl der Vollgeschosse
WA	0,4	2
2 Wo	0,4	2
II	0,4	2
ED	0,4	2
TH, FH	0,4	2

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5. Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BauGB)
 - 5.1 vorhandene Gemarkungsgrenze
 - 5.2 vorhandene Flurgrenze
 - 5.3 vorhandene Gebäude
 - 5.4 vorhandene Flurstücksnummer
 - 5.5 vorhandene Flurstücksgrenze
 - 5.6 Höhenlinien (nach DGM 1) Angabe: Meter über Normalhöhennull (NHN)
 - 5.7 Nachricht, Verlauf der 200 m breiten Richtfunktrasse 52100/017 der Post (jetzt Telekom). Bebauungshöhen dürfen die Höhe 282 m über NHN nicht überschreiten.
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 - 6.1 Maßzahl in Meter
 - 6.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

C. Sonstige Hinweise

- 1. Altlasten**
Der Stadt Enger liegen keine Erkenntnisse vor, dass im Plangebiet Altlasten liegen können. Werden bei Bodenaushubarbeiten auffällige Bodenverfärbungen und Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Bundesbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren.
- 2. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Telefon: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- 3. Kampfmittelrückstände**
Bisher sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung keine Kampfmittelrückstände bekannt (keine Bombardierung). Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, da nach der Luftbildauswertung keine erkennbare Belastung vorliegt.
- 4. Hinweis Artenschutz**
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt sowie direkte oder indirekte Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu erwarten:
Bauzeitenbeschränkung
Der vorgesehene Gebäudeabriss sowie Fällarbeiten sind von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
Fachliche Begleitung
Es kann auf eine fachliche Begleitung der Abbruch- und Fällarbeiten lediglich dann verzichtet werden, wenn der Rückbau im Zeitraum Anfang Januar bis Ende Februar stattfindet, da Schleierteulen auch vergleichsweise sehr spät brüten können. Sollten im Rahmen der Kontrolle Brutarten europäischer Vogelarten (planungs- und nicht-planungsrelevante Arten) nachgewiesen werden, ist ein Beginn der Arbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschäftes möglich.
Hinweise zum Rückbau
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist der im westlichen Gebäude vorhandene Dachpfannenstapel einzeln von Hand aufzunehmen und auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse vorhanden sein, ist umgehend eine fledermauskundige Person zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Vor dem geplanten Rückbau sind jeweils für Schleierteulen und Turmfalken Nisthilfen im Umfeld der überplanten Strukturen zu installieren. Diese Maßnahmen sind bereits in die Wege geleitet; entsprechende Anzahlen der Nisthilfen für Schleierteulen und Turmfalken gemäß des Artenschutzbeitrages werden gewährleistet.

5. Hinweis Lärmemissionen

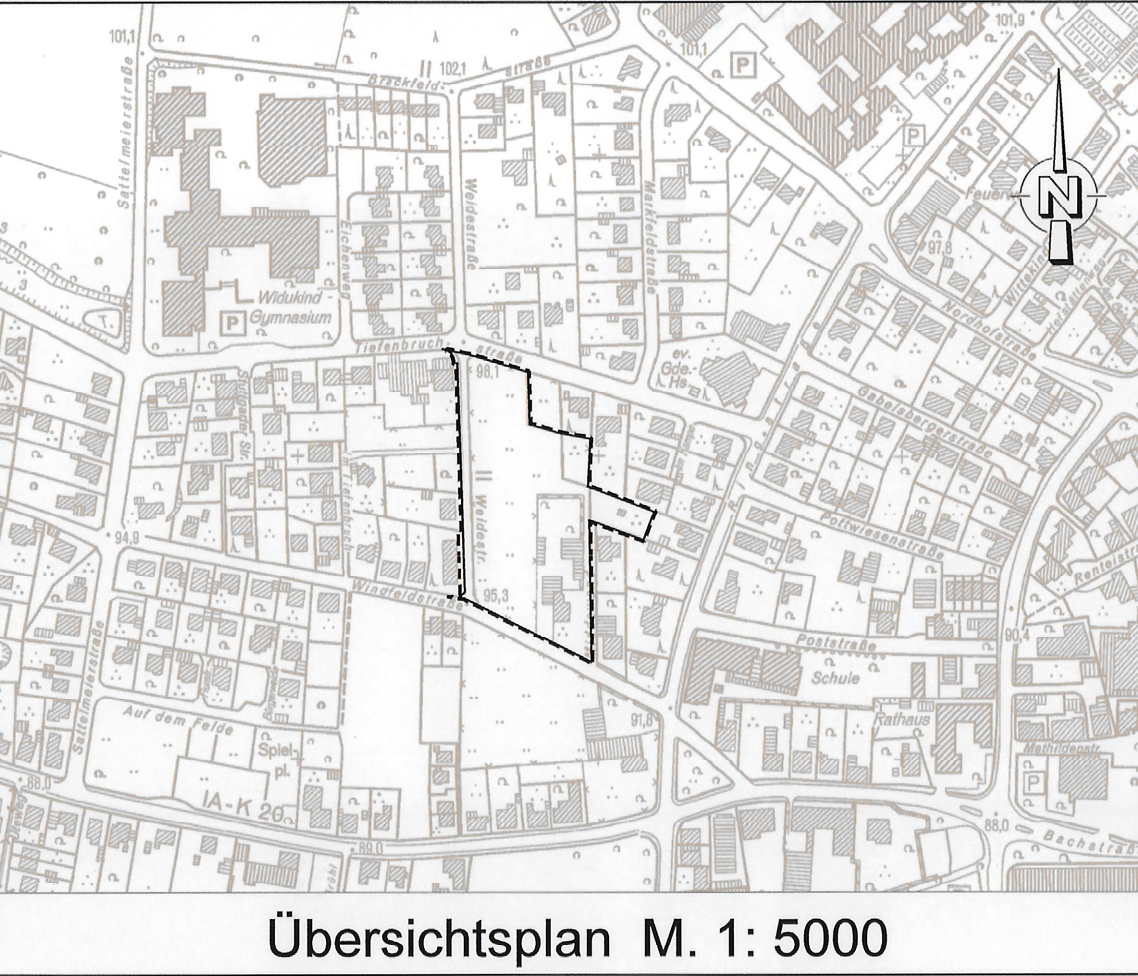
- Geringfügige Lärmbelastungen ergeben sich durch die ansässige Schule „Widukind-Gymnasium“ in ca. 100 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Die Lärmemissionen der Schule sind sozialadäquat und müssen deshalb von den Bauherren im neuen Plangebiet und den Nachbarn hingenommen werden. Auch bei Nutzung der Schule ist gesundes Wohnen gegeben. Zudem ist der Abstand zu den Bestandsgrundstücken im reinen Wohngebiet WR, südliche der Schule geringer und somit näher an der Lärmquelle gelegen.
- Die Nutzung von Niederschlagswasser und die Verwendung regenerativer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Der Einbau von Zisternen, die eine Nutzung von Brauchwasser ermöglichen, ist zulässig.
- Mutterboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1. Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)**
1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem WA-Gebiet (§ 4 BauNVO) i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO.
Allgemeines Wohngebiet: zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
Unzulässig sind die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen.
2.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):
Im WA-Gebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z):
Für das ausgewiesene Gebiet ist entsprechend den planlichen Darstellungen maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Z = II+ Dachausbau ; jedoch ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss).
2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Garagen, Carports und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports in einem Flächenstreifen von 3 m Tiefe, parallel der Straßenbegrenzungslinie der „Tiefenbruchstraße“, „Windfeldstraße“ und der südlichen Seite der Erschließungsstraße.
- 3. Bauweise**
3.1 Die Baugrenze legt die Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche fest, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
3.2 In dem WA-Gebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
3.3 Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
3.4 Höhe der baulichen Anlage § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und Höhenbezugsunkt § 18 (1) BauNVO
Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFEG), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) werden festgesetzt als maximal zulässige Höhe. Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFEG) darf maximal 0,50 m über der Oberfläche des natürlichen Geländes liegen.
Als natürliches Gelände ist die gewachsene Oberfläche bzw. die Oberfläche gemäß Planzeichnung eines Grundstücks zu verstehen. Sie ist in der Planzeichnung durch Höhenlinien ablesbar.
Die Bestimmung der Geländeoberfläche hat in der Weise zu erfolgen, dass das rechnerische Mittel der Geländehöhe an den Eckpunkten des Gebäudes (bzw. der baulichen Anlage) gebildet wird.
Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFEG) bezeichnet das Abstandsmaß OKRFEG der Gebäudegrundfläche lotrecht bezogen auf das natürliche Gelände in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFEG) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei gegeneinander gestellten Pultdächern gilt die höher gelegene Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks als Traufhöhe.

- Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das Abstandsmaß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFEG) bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.
Bei gegeneinander gestellten Pultdächern darf der Abstand zwischen oberem First und unterem First, das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.
Im Baugelb werden eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.
Eine Überschreitung der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 zulässig.
3.5 Geländemodellage, Geländeaufschüttungen:
Der natürliche Geländeverlauf des Grundstücks ist grundsätzlich zu erhalten. Außerhalb von Zufahrten und Zuwegungen sind technische Stützungen im Bereich der Grundstücksgrenzen (z.B. Mauern aus Natursteinen oder L-Steinen) nicht zulässig.
3.6 Dächer:
In dem WA-Gebiet sind für Hauptdächer geeignete Dächer aller Dachformen mit einer Neigung von 15° - 48° und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 35° zulässig. Das einseitig geneigte Pultdach ist unzulässig. Bei Pultdächern sind geneigte Dachflächen unzulässig.
Für untergeordnete Bauteile an Gebäuden (Erker, Wintergärten etc.), Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen gegenüber den Hauptdächern und Flachdächern zulässig.
Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material, Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Als Dacheindeckung sind bei Wohngebäuden nur Tondach- oder Betondachsteine in rot, dunkelbraun, schwarz oder anthrazit zulässig.
Ausnahmen gelten für Flachdächer, Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und begrüntem Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der ausgehenden Reflexionswirkung generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Extensive Dachbegrünungen mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern sind auf Dachflächen zulässig.
3.7 Fassaden:
Damit sich das Vorhaben gestalterisch in das städtebauliche Umfeld einfügt, sind bei der Außengestaltung der Gebäude hochglänzende Materialien wie Fliesen, Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes stören, unzulässig.
Es sind ausschließlich Putzfassaden oder Verblendenmauerwerk im Plangebiet zulässig. Damit soll ein städtebaulich einheitliches Straßenbild im Neubaugebiet erzeugt werden.
In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandoberflächen einschließlich ihrer Öffnungen
- von Doppelhäusern einheitlich auszubilden
- von Hauptgebäude und den zugehörigen Nebenanlagen (z.B. Garagen) in Einklang zu bringen.
Für untergeordnete Bauteile an Gebäuden (Erker, Wintergärten, Giebel etc.) sind als Fassadenmaterialien ausnahmsweise auch Glas, Holz und Stahl zulässig.
3.8 Einfriedungen:
Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum darf
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (Laubgehölzen), Zäunen oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m hergestellt werden.
Mauern und mauerartige Zäune aus massiven Baustoffelementen sind nicht zulässig.
3.9 Stellplätze:
In dem gesamten Plangebiet sind je Wohneinheit auf dem Grundstück mind. 2 PKW-Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen nachzuweisen.
4. 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 Ausrunderaden werden erst in den Ausbauplänen verbindlich. Diese Einzelheiten sind der Ausbauplanung zu entnehmen.
5. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen
5.1 Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden.



Übersichtsplan M. 1 : 5000



Kreis Herford
STADT ENGER

Bebauungsplan Nr. 92
"Weidestraße"
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Satzungsbeschluss

Maßstab 1: 1000

Planbearbeitung :  **BOCKERMANN FRITZE**
Dieselstr. 11 | 32130 Enger
T 05224 9737-0
bf@bockermann-fritze.de
www.bockermann-fritze.de

Größe des Plangebietes : ca. 1,4 ha Zu diesem Plan gehört eine Begründung	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Kartengrundlage : Die Planunterlagen ist nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1 : 1000 vorliegen, hergestellt worden.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Weidestraße" gem. § 2 (1) und § 13a des Baugesetzbuches ist vom Rat der Stadt Enger am 09.04.2018 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Enger, 23.04.2018 Meyer (Bürgermeister) Walther (Ratsmitglied)	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 92 ist vom Rat der Stadt Enger am 09.07.2018 beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 hat einschließlich der Begründung gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches der betroffenen Öffentlichkeit vom 30.07.2018 bis 31.08.18 zur Stellungnahme vorgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 16.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Enger, 03.09.2018 Meyer (Bürgermeister) Abbrock (Ratsmitglied)
SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan Nr. 92 ist gem § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde am 17.09.2018 als Satzung beschlossen worden. Der Beschluss ist gem. § 10 (3) am 25.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 einschließlich der Begründung kann ab 25.09.2018 auf Dauer von jedermann eingesehen werden. Enger, 26.09.2018 Meyer (Bürgermeister) Babenhauserheide (Ratsmitglied)	Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 92 treten die durch die Änderung erfassten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 "Tiefenbruch" in Form seiner 2. Änderung außer Kraft. Enger, 04.10.2018 Meyer (Bürgermeister)	PLANUNGSUNTERLAGEN : Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Stand 19.05.2017 bescheinigt. Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Enger, 11.10.2018 Dipl.-Ing. U. Elschen (öffentl. best. Vermessungsingenieur)