49 „Große Breede"

Flur 3

1. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBL. I S.3486)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB -MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666)
- Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S.710)

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergeben -

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzung sowie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Grundflächen- und Baumassenzahl
gemäß §§ 16, 17, 19 und 21 BauNVO

z.B. 0,4 — zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den neu geschaffenen Baugrundstücken nur unter folgenden Voraussetzungen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO um bis zu 40 % überschritten werden:

Die undurchsichtigen Dachflächen über Gebäuden werden flächendeckend bepflanzt (je 10 qm begrünte Dachfläche 5 qm mehr zu bebauende Grundfläche). Dies gilt ebenso bei einer Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Ressourcen (je 5 qm Kollektorfläche 10 qm mehr Grundfläche).

z.B. (0,8) — zulässige Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) — zwingend

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Baugrenzen
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte max. Grundflächenzahl nicht entgegensteht (vgl. "Maß der baulichen Nutzung")

Anmerkung:
Gestaltung und Anpflanzungen / Begrünung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet siehe "Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen".

Die, die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen, dürfen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die eingetragene Firststellung der geplanten Gebäude ist verbindlich.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1), 4, 19, 22 BauGB

Fläche für Nebenanlagen sowie Stellplätze
gemäß § 9 (1), 4 19 und 22 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur offene Kleingaragen (Carports) gem. § 1 (3) GaVO zulässig. Die äußeren, vertikalen Bauteile der offenen Kleingaragen sind mit Rankgerüsten zu begrünen.
Ausnahmsweise sind auch Garagen zugelassen.

Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, offene Kleingaragen und die ausnahmsweise zulässigen Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen und Garagen sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,0 m).
Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten offenen Kleingaragen und Garagen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Anmerkung:
Gestaltung und Anpflanzungen / Begrünung auf Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet siehe "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen".

Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigter Bereich

Anmerkung:
Ein verkehrsberuhigter (niveaugleicher) Ausbau nach Zeichen 325/326 STVO ist vorgesehen.

F/R — Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreiecke
überschaubare Flächen 0,7 m oberhalb der Oberkante Fahrbahn sind von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) Ziffer 12,13,14 und 21 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen
gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

3 — ~~Zweckbestimmung: Nahwärme (Blockheizkraftwerk)~~

Grünflächen
gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Zweckbestimmung:

Parkanlage mit Spiel- und Rasensportmöglichkeiten sowie Fuß- und Radwegen

2 — Kinderspielplatz — private Grünfläche (Private Grünfläche für Bewegungsspiele (ev. Kirchengemeinde))

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
gemäß § 9 (1) Ziffer 18b BauGB

Flächen für Wald
gemäß § 9 (1) Ziffer 18b BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Anmerkung:
Die Maßnahmen und Anpflanzungsbestimmungen, die innerhalb der Flächenbegrenzung durchzuführen sind, schlägt der Grünordnungsplan vor (vgl. Grünordnungsplan Büro D. Böhm, Rinteln)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum je 100 qm Verkehrsfläche zu pflanzen.

Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig zu befestigen mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä..

Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen müssen wasserdurchlässig befestigt werden mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen.

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind auf den neu geschaffenen Baugrundstücken je 150 qm unbebaute Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum sowie ein Strauch zu pflanzen.

Anmerkung:
Von dieser Festsetzung sind in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Baugrundstücke, auf denen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bauliche Anlagen errichtet waren, ausgenommen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von 3 Sträuchern je 10 qm dieser Fläche und einem hochstämmigen Laubbaum je angefangene 15 m Grundstücksbreite.

Anmerkung:
Als für die Bepflanzung des Grünstreifens geeignete heimische, standortgerechte Gehölze werden angesehen:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	*Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	-	*Bergahorn*
Fagus sylvatica	-	*Rotbuche*
Quercus robur	-	*Stieleiche*
Tilia cordate	-	*Winterlinde*
Tilia platyphyllos	-	*Sommerlinde*
Ulmus carpinifolia	-	*Feldulme*
Ulmus glabra	-	*Bergulme*
Ulmus laevis	-	*Flatterulme*

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	*Feldahorn*
Alnus glutinosa	-	*Schwarzerle*
Carpinus betulus	-	*Hainbuche*
Prunus avium	-	*Vogelkirsche*
Pyrus pyrester	-	*Holzbirne*
Sorbus torminalis	-	*Elsbeere*

Sträucher

Cornus mas	-	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	-	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	-	*Waldhasel*
Crataegus monogyna	-	*Weißdorn*
Evonymus europaeus	-	*Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	-	*Faulbaum*
Prunus padus	-	*Traubenkirsche*
Rhamnus cathartica	-	*Kreuzdorn*
Viburnum lantana	-	*Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	-	*Gewöhnlicher Schneeball*

Die Auflistung ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer, standortgerechter Gehölze ist zulässig.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Fassaden:
Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:

Mineralischer Putz: weiß, helle Grau- oder Ockertönungen
Ziegelfassade: rote Tönung
Kalksandsteinfassade: weiß

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind jeweils nur einheitliche Fassadenmaterialien zulässig.

Dachform / Dachneigung:

Für Wohngebäude ist nur das SD Satteldach und das KWD Krüppelwalmdach zulässig. Sofern Garagen errichtet werden und ein geneigtes Dach erhalten sollen, müssen diese wie das Dach über dem Wohngebäude ausgebildet werden und die Neigung des Wohngebäudes haben.

Dachneigung: bei eingeschossigen Gebäuden 42° bis 48°
bei zweigeschossigen Gebäuden 32° bis 38°

Bei einer flächendeckenden Dachbegrünung ist ein Unterschreiten der zulässigen Dachneigung konstruktionsbedingt auf 23° bis 28° zulässig.

Drempel:
Die Drempelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,75 m, bei den zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,5 m betragen, gemessen in der senkrechten Ebene der Innenwand von OK Rohfußboden bis OK Mauerwerk.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen 1/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante Giebelwand einhalten.

Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dacheindeckungen:
Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter Tönung zulässig.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachdeckungen zulässig.

Sockelhöhen:
Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 0,5 m betragen, gemessen von OK Erdgeschoßfußboden bis zur gewachsenen d.h. unveränderten Geländeoberfläche an der Bergseite.

Erdanfüllungen
Erdanfüllungen und Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Erdanfüllung zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur OK Erdgeschoßfußboden.

Einfriedungen:
Als straßenseitige Einfriedung sind nur lebende Hecken bis max. 0,7 m Höhe über fertige OK Straße zulässig.

3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

z.B. 70 — Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

Vorschläge zur Grundstücksteilung

Flurstücksgrenze

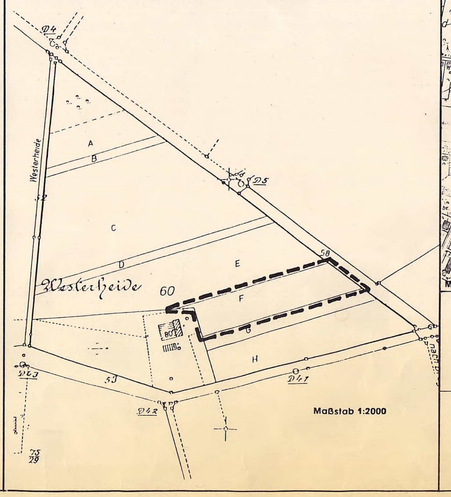
RRHB — Regenrückhaltebecken (Standortvormerkung)

Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sollen Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet werden, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Als umweltverträglich gelten alle Produkte, die vom Bundesumweltministerium in diesem Sinne positiv bewertet werden. Es sollen kein Tropenholz und keine Baustoffe verwendet werden, die unter Einsatz von FCKW hergestellt werden.

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, Telefon: (0521) 52 00 250, Telefax: 52 00 239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Die **Kompensationsmaßnahmen von 3.400 qm**, die durch diesen Bebauungsplan erforderlich sind, werden auf dem Flurstück 60, Flur 1 der Gemarkung Siele nachgewiesen.



Aufgrund Ratsbeschluß der Stadt Enger vom 03.02.1997 wurde nach der 1. erneuten Offenlage folgendes geändert:

1. **Verzicht der inneren Baufenster und Erschließungsstraße im Dreiecksbereich Jöllenbecker Straße / Sundernstraße / Im Zuschlag und Vergrößerung der übrigen überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 10m.**
2. **Ausweisung einer privaten Grünfläche für Bewegungsspiele im östlichen Planbereich (östlich der Vormerkungsfläche für das Regenrückhaltebecken)**
3. **Streichung des Blockheizkraftwerkes**

1. erneute Offenlegungsfassung

Größe des Plangebietes: 6,37 ha

Gemarkung: Pödinghausen — Flur: 2

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 16.08.93 überein.
Kreis Herford - Katasteramt -
Herford, den 21.07.1997
(Dipl.-Ing. Krömeke)
Kreisvermessungsdirektor

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).
Kreis Herford - Katasteramt -
Herford, den 21.07.1997
(Dipl.-Ing. Krömeke)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Enger vom 21.02.1983 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 09.02.1983 ortsüblich bekannt gemacht.
Enger, den 03.02.1984
Bürgermeister gez. Rieke — Ratsmitglied gez. Hinkelmann

Der Rat der Stadt Enger hat am 10.07.95 gem. § 3 (2) BauGB beschlossen den Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung erneut öffentlich auszulegen
Enger, den 18.12.1995
Bürgermeister gez. Rieke — Ratsmitglied gez. Ebmeyer

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom Rat der Stadt Enger am 03.02.1997 als Satzung beschlossen worden
Enger, den 03.02.1997
Bürgermeister gez. Rieke — Ratsmitglied gez. Lohmann

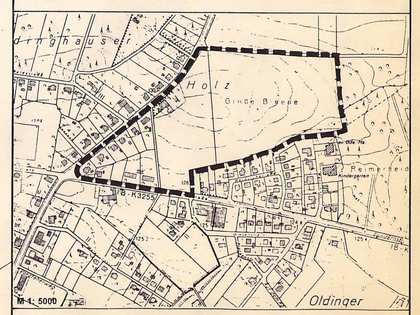
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ~~20.08.1995 bis 20.09.1995 öffentlich ausgelegen~~ und in der Zeit vom 26.02.1996 bis 29.03.1996 erneut öffentlich ausgelegen.
Die ~~öffentliche Auslegung wurde am 17.08.1995~~ und erneute Auslegung wurde am 16.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Enger, den 29.05.1996
Stadtdirektor ~~gez.~~ i.A. Brakowski

Gem. § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung am 11.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der angezeigte Plan liegt ab 24.11.1997 öffentlich aus.
Enger, den 14.11.1997
Stadt Enger
Der Bürgermeister
~~gez.~~ Rieke
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem. § 11 BauGB am 10.10.97 angezeigt worden. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 10.10.97 - 32.2.1 -
Detmold, den 13. OKT. 97
Die Bezirksregierung
Im Auftrag

Stadt Enger

Bebauungsplan Nr. 49 "Große Breede"



0 10 20 30 40 50m
Maßstab im Original 1 : 1000

Norden

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG KOMMUNALBERATUNG
33689 Bielefeld - Sennestadt, Vennhofallee 97
Telefon 05205/3230 u. 6502, Telefax 05205/22679
BERIEF DREES & PARTNER Architekten BDA Stadtplaner SRL