33. Sport- und Freizeitzentrum 1. Änderung

2. Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Anmerkungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sport- und Freizeitzentrum"

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137);

die 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, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV NW S. 458).

Anmerkung

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

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswi-drigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 1(4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

zulässig sind

gemäß § 4 (2) Ziff. 1 und 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

unzulässig sind

gemäß § 1 (5) BauNVO die gemäß § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke-
gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anmerkung

„Dieses Gebiet ist durch die von dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb ausgehenden Geräusch-Emmisionen bis hin zu mischgebietsverträglichen Pegeln geräuschvorbelastet."

Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO

zulässig sind

gemäß § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

unzulässig sind

die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnüngungsstätten

Gewerbegebiet

gemäß § 8 BauNVO

zulässig sind

gemäß § 8 (2) BauNVO i. V. m. § 1(5) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

unzulässig sind

gemäß § 1 (5) BauNVO die gemäß § 8 (2) BauNVO allg. zulässigen Nutzungen:

1. Tankstellen

sowie die gemäß § 1 (6) i. V. m. § 8 (3) Ziff. 2 und 3 als Ausnahme zulässigen Nutzungen

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

an Ausnahmen können zugelassen werden

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnetund ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauVNO

Für alle Baugebiete gelten die Obergrenzen nach § 17 BauNVO soweit sie durch die festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt sind.

Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

z.B. II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH max 11 m — Im Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von max. 11 m zulässig.

GH max 11 m / GH max 4 m — Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden mit der Ausweisung II Vollgeschosse auf max. 11 m und mit der Ausweisung I Vollgeschoß auf max. 4 m begrenzt.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

obere Bezugspunkte:

- oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Attika., des Gesimses o. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern (Traufhöhe).
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlgen mit geneigten Dächern (Traufhöhe).

unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der gewachsenen naütrlichen Erdoberfläche.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise, Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind zulässig, sofern sie betriebstechnisch notwendig sind.

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

Ausgenommen hiervon sind:

Flächen mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB (Flächen für Anpflanzungen, Vorgartenflächen).

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung:

P — öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung:

FW — Fußweg

Sichtwinkel:

Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von Sicht behindernden Anlagen und Anpflanzungen zwischen 0,70m und 2,50m über OK-Fahrbahn freizuhalten.

6. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

RK, B.R. ø 50 — vorhandener Regenwasserkanal (RK) mit Rohrquerschnitt

SK, Stz.R. ø 20 — vorhandener Schmutzwasserkanal (SK) mit Rohrquerschnitt

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

zugunsten der Stadt Enger

7. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung:

Tennisplatz mit Clubhaus

Tennishalle

St/F — Stell- bzw. Festplatz

F — Festplatz

Schießbahn

Private Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung:

e.G. — extensives Grünland;

zugleich Ausgleichsfläche gemäß § 1 a BauGB

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die umgrenzten Flächen werden als Ausgleichsflächen für die nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch gewerbliche Nutzungen zulässigen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB festgesetzt.

Die nördlich an das ausgewiesene Gewerbegebiet angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bereich zwischen Flurstück 148, Bruchweg, Ringstraße und nördlicher Grenze des Gewerbegebietes) wird als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zulässige baulich/gewerbliche Nutzung auf den Erweiterungsflächen - nördlich angrenzend an den vorhandenen Gebäudebestand (südliche Teilfläche der Flurstücke 138 und 147)- festgesetzt. Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Durchführung eines Bauvorhabens auf den Erweiterungsflächen ist in den Bauschein aufzunehmen.

Zweckbestimmung:

e.G. — extensives Grünland

Die Fläche darf nicht mehr gedüngt werden und zwischen dem 15.03. bis 15.06. nicht maschinell bearbeitet werden. Eine Mahd muß mindestens einmal, maximal zweimal zwischen dem 15.06. und 15.09. erfolgen. Alternativ ist eine Beweidung mit bis zu 4 Rindern, 4 Pferden bzw. 7 Schafen pro Hektar als Standweide zulässig.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB sowie 9 (4) BauGB i. V. m § 86 BauO NW

Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Die Pflanzstreifen sind mit landschaftsgerechten Bäumen 1. und 2. Größe und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).

Eingrünung der Grundstücke

Mindestens 5 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit landschaftsgebundenen und situationsgerechten Bäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).

Die Pflanzbindungen für das Gewerbegebiet können auch auf der nördlich angrenzenden und für Anpflanzungen gekennzeichneten Teilfläche – Private Grünfläche, Zweckbestimmung: extensives Grünland - verwirklicht werden.

Zusätzliche Anpflanzungen

Die Pflanzung von landschafts- und situationsgerechten Bäumen 1. u. 2. Größe ist in etwa nach der im Bebauungsplan eingetragenen Eingrünung (ausgenommen Zufahrten) vorzunehmen.

Realisierung der Eingrünungen

Die festgesetzten Eingrünungen sind in die Bauscheine aufzunehmen.

Unterhaltungen

Die Anpflanzungen sind laufend zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Begrünung des öffentlichen Parkplatzes

Die Parkplatzfläche ist in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je angefangene 7 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8 - 14 cm, fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit der Erweiterung bzw. endgültigen Herstellung der Parkplatzanlage vorzunehmen.

10. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

1. Vorgärten

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubarenGrundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unter-halten (Vorgartenbereich). Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3.00 m zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Teilfläche des Gewerbegebietes entlang der Werther Straße, da diese für das Anpflanzen von Bäumen ausgewiesen ist.

2. Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichenGrundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartentiefe sind Hecken und bepflanzte Zäune bis zu einer straßenseitigen Höhe von 0,80 m zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer - Dachformen und Dachneigungen

SD 28°- 50° — Satteldach bei eingeschossigen Wohngebäuden

SD 25°- 30° — Satteldach bei zweigeschossigen Wohngebäuden

Als zulässige Dachausbildungen sind für das Gewerbegebiet, für die Gebäude in den öffentlichen Grünflächen und für gewerblich zu nutzende Gebäude im Mischgebiet Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° festgesetzt. Ausnahmsweise sind hier flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

Dachaufbauten und Einschnitte

Dachaufbauten sind unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Plazierung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen erhalten bleibt.

Bei Errichtung von gewerblichen baulichen Anlagen sind betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten zulässig.

Gebäudetiefe

Im WA-Gebiet und im Mischgebiet darf die Tiefe des Hauptbaukörpersmax. 12 m betragen

Gebäudelänge

WA-Gebiet und im Mischgebiet darf die Länge des Hauptbaukörpers max. 20 m betragen.

Drempelhöhe

Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Drempelhöhe bis 0,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0,25 m zulässig.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Dachpfannen in rot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Grüne und blaue Dachpfannen sind als Dacheindeckungen unzulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

Material-, Farb- und Formgebung

Glänzende Materialien - wie z. B. keramische Fliesen oder stark Fassadenteile/Baumaterialien - sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen, sind unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen den öffentlichen Verkehrsflächen der Werther Straße und der Ringstraße zugewandt sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen. Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Größe, Form und Plazierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt, Anmerkungen, Hinweise

247 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

7, 62 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Anmerkung:

Die im Gestaltungsplan auf den öffentlichen Grünflächen dargestellten Baukörper sind sämtlich vorhanden.

vorgeschlagenes Gebäude mit Satteldach

vorschlagenes Gebäude mit Flachdach

in der Örtlichkeit nicht mehr vorhandenes Gebäude

vorhandene Tennisplätze

vorgeschlagene Anpflanzung für die im Bereich der 1. Änderung zusätzlich ausgewiesenen Pflanzstreifen

vorgeschlagene Stelllätze

Brücke bzw. Steg

MK, B.R. ø 40 — Mischwasserkanal mit Rohrquerschnittaußerhalb des Änderungsbereiches

Bachlauf

Anmerkung:

Zur Sicherheit, zum Schutz und zur Unterhaltung des Gewässers gilt der § 97 Landeswassergesetz, der entsprechende Bestimmungen und Vorgaben trifft.

Hinweis Bodendenkmalpflege:

Wenn bei Arbeiten 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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweis Forstwirtschaft:

Westlich angrenzend an das südlich der Werther Straße liegende Grundstück der kath. Kirche befindet sich eine Waldparzelle.

Bei Bauvorhaben in einem Abstand von 100m zu diesem Wald, die mit dem Betrieb einer Feuerstelle verbunden sind, ist durch Einbau geeigneter Schutzvorrichtungen (Funkenfluggitter) sicherzustellen, daß durch Funkenflug kein Waldbrand entstehen kann.

Hinweis Wasserwirtschaft:

Der Änderungsbereich liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Bolldammbaches. Bauvorhaben sind – in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Herford – mit entsprechenden Schutzvorkehrungen bzw. wasserableitenden Anlagen zu errichten.

Hinweis Abfallwirtschaft:

Werden bei Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen des Bodens festgestellt, sind die Bauarbeiten einzustellen, und das Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung des Kreises Herford ist umgehend hierüber zu unterrichten.

Verfahren

Größe des Plangebietes: 8,48 ha Zu diesem Plan gehört eine Begründung.	Kartengrundlage: Die Planunterlage ist auf den Katasterkarten, die im Maßstab 1:1000 vorliegen, hergestellt worden.	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Herford, den 19.03.1999 Kreis Herford der Oberkreisdirektor Kataster- und Vermessungsamt Im Auftrage (Dipl.-Ing. Krömker)
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Herford, den 19.03.1999 Kreis Herford der Oberkreisdirektor Kataster- und Vermessungsamt Im Auftrage (Dipl.-Ing. Krömker)	~~Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch Enderweit & Partner, Institut für Planung und Projektmanagement, Mühlenstrasse 31, Bielefeld. Herford, den ______ Kreis Herford der Oberkreisdirektor Kataster- und Vermessungsamt Im Auftrage~~	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom ______ wird bescheinigt. ______, den ______
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 gem. §2 (1) + (4) des Baugesetzbuches ist vom Rat der Stadt am **02.06.1997** beschlossen worden. Enger, den 02.06.97 Rieke, Bürgermeister — Oberschelp, Ratsmitglied	Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) + (4) und § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Enger, den 22.06.97 Rieke, Bürgermeister — Urbigkeit, Ratsmitglied	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 17.08.98 bis 18.09.98 öffentlich ausgelegen. Enger, den 21.09.98 Stadt Enger Der Bürgermeister i.A. Flakowski
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 16.03.1999 als Satzung beschlossen worden. Der Beschluss ist am 24.03.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschliesslich der Begründung kann ab 24.03.1999 auf Dauer von jedermann eingesehen werden. Enger, den 25.03.1999 Stadt Enger Der Bürgermeister Im Auftrag (Flakowski)		Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 treten die durch die Änderung erfaßten Festsetzungen des seit dem 05.01.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 außer Kraft. Enger, den 25.03.1999 Stadt Enger Der Bürgermeister Im Auftrag (Flakowski)

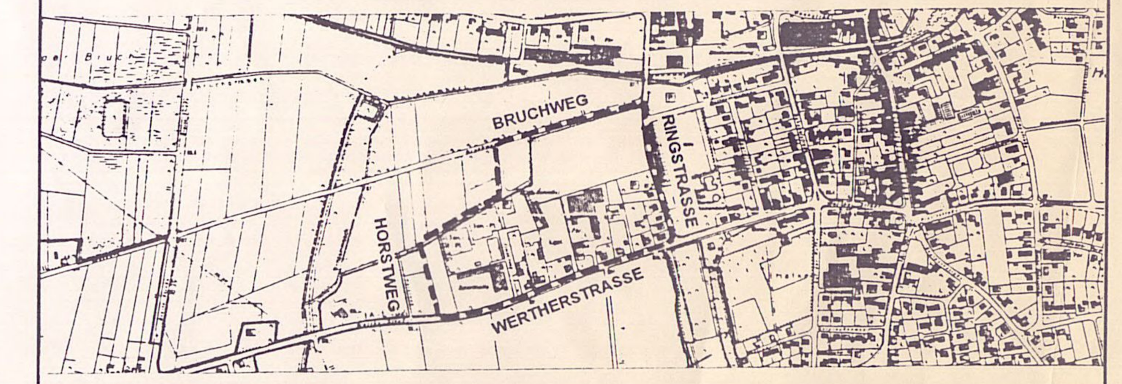
Stadt Enger

Bebauungsplan Nr. 33 „Sport und Freizeitzentrum"

1. Änderung

Angaben der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Anmerkungen

- Satzung -



Übersichtsplan — Maßstab 1: 10.000

Enderweit & Partner GmbH
Institut für Planung und Projektmanagement

Projektnummer: 16-bsl-7 — Datum: 03.99
Bearbeiter: EKR/AR

Mühlenstraße 31 33607 Bielefeld, Tel: 0521-96662-0, Fax:0521-96662-22
Postfach 1138 17450 Zinnowitz, Tel: 038377-40718, Fax:038377-4071

NORD