

1.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);

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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV. NRW S. 434);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254).

Anmerkung

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

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

1.4 Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Hinweise

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



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

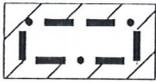


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und Sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA -

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 4 (3) BauNVO:

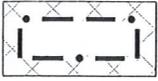
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,

3. Tankstellen.

**Mischgebiet**

gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 6 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbetriebe

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach § 1 (6) BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Nach § 1 (10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des auf dem Flurstück 281 vorhandenen Steinmetzbetriebes zulässig.

Bei allen Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Teil 1 für die angrenzenden Baugebiete einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

*uuv rechnerisch
physisch 1 1/2*

- 2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

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

Obere Bezugspunkte:

- Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut für die Traufhöhe,
- Oberkante der Dachhaut für die Firsthöhe.

Untere Bezugspunkte:

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlagen maßgebend.

TH max. 4,50m

Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 4,50 m überschreiten.

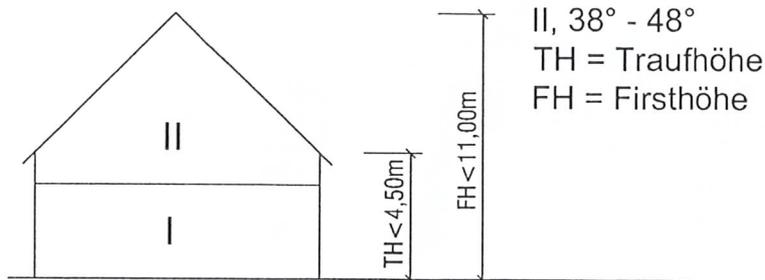
FH max. 11,00m

Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 11,00 m überschreiten.

Hinweis:

Der nachfolgende Systemquerschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhenbegrenzung einschließlich der Geschossigkeit.

Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit zwei Geschossen



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

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

O

Offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) nicht entgegensteht.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB

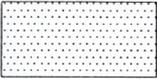
In den Baugebieten sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die rückwärtige Gebäudekante des zulässigen Hauptbaukörpers nicht mehr als 3m überschreiten. Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ausnahmsweise können überdachte und nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang (angebaut) mit den zulässigen Hauptgebäuden errichtet werden.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



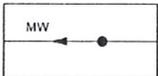
Öffentliche Verkehrsfläche

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

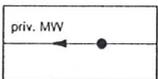
gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB



vorhandener öffentlicher Mischwasserkanal (MW)



vorhandener privater Mischwasserkanal (MW)

7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

gemäß § 9 (1a) BauGB

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden folgende im öffentlichen Eigentum befindliche oder durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Flächen als Sammelausgleichsflächen den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bebauung und Erschließung zu erwarten sind, zugeordnet.

- Ersatzfläche, Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 1, Flurstück 122/44, 1.761m², Art der Maßnahme: Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen.

8. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagen zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt wird. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieses Bereiches unzulässig.

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Dachform

GD Zulässig sind geneigte Dächer.

Dachneigung

38°-48° Zulässig ist eine Dachneigung von 38° bis 48°

Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckungsmaterialien

In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen sowie Metall verwendet werden. Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortsgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Solaranlagen sind zulässig.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließender Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

*unabhängig oder
angefüllt bis EGFF*

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, bepflanzte Zäune und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Außenwandflächen

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen

- von nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und
- Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden,
- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt,
- je Gebäude maximal 1 Werbeanlage angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen,

Werbeanlagen sind unzulässig:

- an Garagen und Nebengebäuden sowie als Anlagen mit wechselndem Licht.

Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur angebracht werden, wenn die statische Funktion von Mauern und Pfeilern des Gebäudes optisch klar erkennbar bleiben. Falls

es aus stadtgestalterischen Gründen notwendig ist, kann verlangt werden, dass sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.

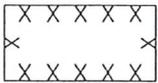
11. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Enger:

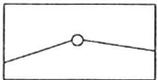
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

1.5 Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

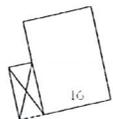
gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB



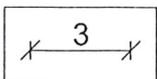
Vorhandene Flurstücksgrenze

1512

Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Bemaßung in Metern (z.B. 3,0m)