

Stadt Enger

Bebauungsplan Nr. 63 "Brillweg"

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 341.
 Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 341, durch die nördlichen und östlichen Grenzen der Flurstücke 352, 386 (Brillweg) und 388.
 Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 386 (Brillweg) und 341 tw.
 Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 341.

Gemarkung: Belke-Steinbeck

Flur: 2
 Flurstücke: 341, 352, 386 tw., 388

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

Begründung mit Umweltbericht



B. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316);
 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);
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708);
 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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Zuwiderhandlungen 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 gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

(0) **Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



WA 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

WA 2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

(2) **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

- maximal zulässige Traufhöhe in Metern
- maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Die Höhe ist zu messen von der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßensmitte als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.
 Die jeweilige Trauf- bzw. Firsthöhe wird bis zum Traufpunkt bzw. First gemessen.
 Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut; der Firstpunkt wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.

(3) **Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Baukörper in einer maximalen Tiefe von 12,00 m zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

(4) **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

(5) **Flächen für Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Baugrundstücke allgemein zulässig.
 Innerhalb der Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und festgesetzter Baugrenze sind nur Stellplätze allgemein zulässig.

(6) **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F + R Fuß- und Radweg

(7) **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- Schmutzwasserleitung (unterirdisch)
- Regenwasserleitung (unterirdisch)

(8) **Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Innerhalb der umgrenzten Fläche gilt neben der Erhaltung gleichzeitig das Gebot der Ergänzung des Bestandes. In lückigen Bereichen bzw. bei Ausfall von einzelnen Bäumen sind Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die Artenwahl hat sich dabei an dem Bestand des Umfeldes zu orientieren (siehe Pflanzenliste).

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche von 5.791 m² auf der Fläche Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 5, Flurstück 257 bereitgestellt. Auf dieser Fläche wird im Zusammenhang mit der Renaturierung des Bollandbaches Ackerbrache in Feuchtgrünland umgewandelt, was einer Aufwertung von 2 Wertpunkten entspricht.

D. **Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW**

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

SD Satteldach 42° - 48°

Es sind nur symmetrische Satteldächer als Giebelhäuser, deren Außenwände bis an den First reichen, und als Krüppelwalmdächer zulässig.

WD Walmdach 42° - 48°

PD Pultdach 25° - 35°

Es sind nur gegenläufige Pultdächer zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind Dacheindeckungen mit hochglänzender Oberfläche unzulässig.
 Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind zulässig.

Zwerggiebel, Dachgauben, Dacheinschnitte und seitliche Dachüberstände (Ortgang)

Zwerggiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.

Sonstiges

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

E. **Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

z.B. Maßzahl (in m)

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine archäologische Baubegleitung der Erdarbeiten ist erforderlich und somit eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege notwendig.

Zur Geländeauffüllung und Flächenbefestigung ist nur unbelasteter Bodenaushub oder natürliches Gestein bei nicht bituminösem Aufbau zu verwenden. Die Verwendung von Recyclingbauschutt bedarf im Einzelfall der Genehmigung durch den Kreis Herford als Unterer Bodenschutzbehörde.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Pflanzenliste:

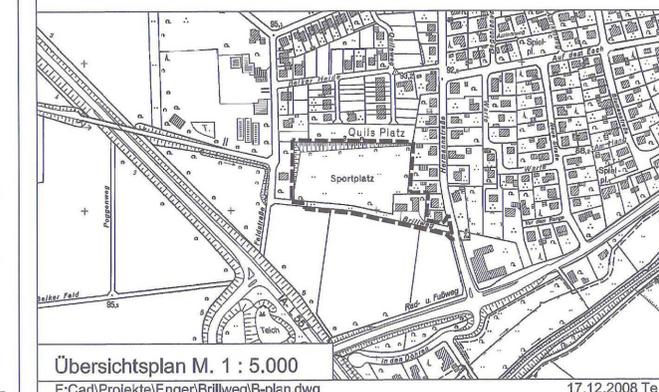
- Bäume:
- Lorbeerweide - Salix pentandra
 - Stieleiche - Quercus robur
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Vogelbeere - Sorbus aucuparia
 - Schwarzerle - Alnus glutinosa
 - Vogelkirsche - Prunus avium

- Sträucher:
- Ashweide - Salix cinerea
 - Faulbaum - Frangula alnus
 - Ohrweide - Salix aurita
 - Mandelweide - Salix amygdalina
 - Korbweide - Salix viminalis
 - Schneeball - Viburnum lantana
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Haselnuss - Coryllus avellana

Stadt Enger

Bebauungsplan Nr. 63 "Brillweg"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung gem. § 10 BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

F:\Cad\Projekte\Enger\Brillweg\B-plan.dwg 17.12.2008 Te

Maßstab im Original 1 : 1000

17.12.2008

Norden

Der Rat der Stadt hat am 28.09.1998 gem. § 2 (1) i.V.m. § 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 "Brillweg" aufzustellen.

Enger, den 28.09.1998
 Stadt Enger
 (Rieke) Bürgermeister
 (Batz) Ratsmitglied

Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" wurde gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung der Planunterlagen vom 09.02.2007 bis 09.03.2007 durchgeführt.

Enger, den 12.03.2007
 Stadt Enger
 i.V. Freese

Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinrechtlich eindeutig.

Herford, den
 Dipl.-Ing. U. Eischen (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Dieser Bebauungsplan ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) BauGB am 26.03.2007 vom Rat der Stadt Enger als Entwurf beschlossen worden.

Enger, den 26.03.2007
 Stadt Enger
 (Rieke) Bürgermeister
 (Kirchhoff) Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 29.10.2008 bis 01.12.2008 öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am 22.10.2008 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Enger, den 02.12.2008
 Stadt Enger
 i.V. Freese

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis ortsüblich öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlegung wurde am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Enger, den
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt Enger am 15.12.2008 als Satzung beschlossen worden.

Enger, den 15.12.2008
 Stadt Enger
 (Rieke) Bürgermeister
 (Singerhoff) Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab 22.12.2008 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am 22.12.2008 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Enger, den 22.12.2008
 Stadt Enger
 (Rieke) Bürgermeister

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon 05205.3230/6502
 fax 05205.22679
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.