

Stadt Enger

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bahnhofstraße"

Gemarkung: Enger

Flur: 12

Flurstücke: 213 und 214

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die Poststraße,

Im Osten: durch die Bahnhofstraße,

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 197 (Rathaus),

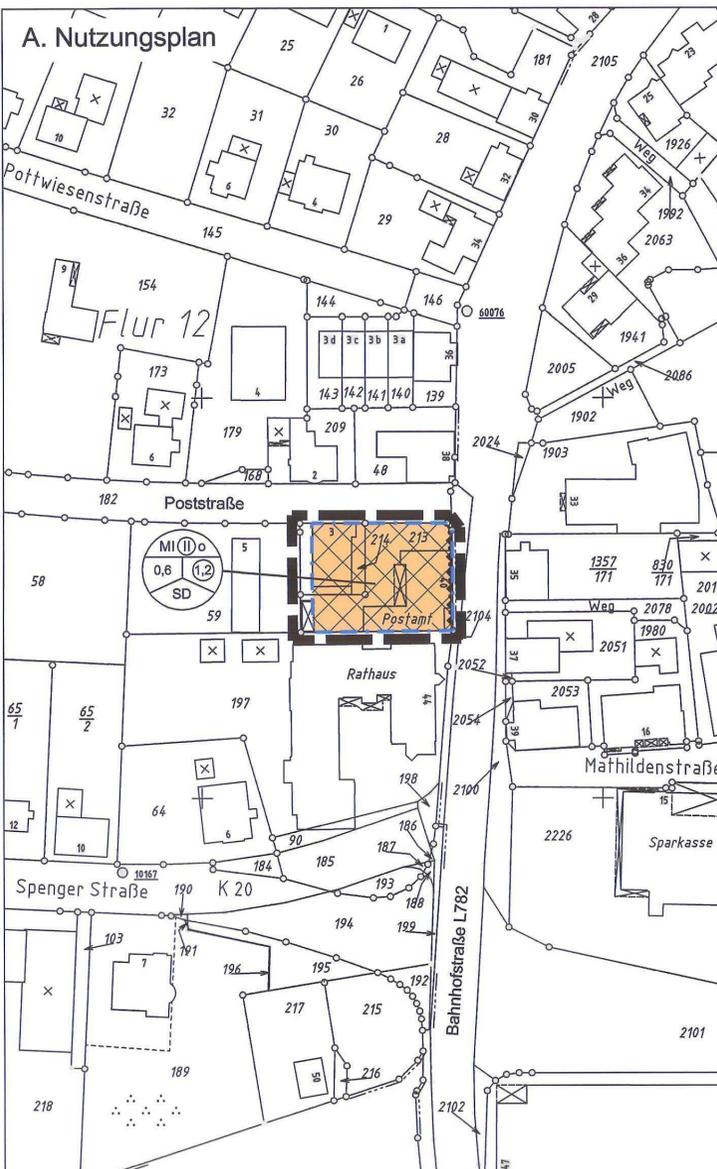
Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 59.

Bestandteile der Bebauungsplanänderung sind:

- A. Nutzungsplan
- B. Angabe der Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist der Bebauungsplanänderung:

- Begründung



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.

Anmerkung: Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem 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

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

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
 - sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 ist für die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten bis maximal 0,8 zulässig.

1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

11 Zahl der Vollgeschosse zwingend

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Bereich ohne Zu- und Abfahrt (an der Bahnhofstraße)

C.7 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgebung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand werden an den gekennzeichneten Fassadenseiten entlang der Bahnhofstraße Lärmschutzfestsetzungen erforderlich.

Hierbei sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzwürdige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zu der von der Bahnhofstraße abgewandten Seite angeordnet werden.

C.8 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform: Satteldach

Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bahnhofstraße" gilt die Satzung der Stadt Enger über die äußere Gestalt baulicher Anlagen und Werbeanlagen vom 28.10.1985.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 26 Flurstücksnummer

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Herford umgehend zu verständigen.

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

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

Artenschutz

Beim Umbau der Gebäude ist darauf zu achten, dass artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten sind. Dabei ist besonders auf Fledermäuse im Dachstuhl zu achten.

Sollte bei dem Umbau festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in dem Zeitraum von September bis Oktober als Tagesquartier nutzen, sind die Umbauarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Umbauarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Ein Umbau der Gebäude im Zeitraum von November bis August kann nur erfolgen, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

Diese Auflage ist als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

Stand der Kartengrundlage: November 2010
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 geometrisch eindeutig.
Herford, den

Der Rat der Stadt hat am 08.11.2010 gem. § 2 (1) i.V.m. § 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 "Bahnhofstraße" zu ändern (8. Änderung - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB).

Enger, den 09.11.2011
Stadt Enger (Rieke) Bürgermeister (Göhner) Ratsmitglied

Kataster und Vermessung

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

Diese Bebauungsplanänderung hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 25.02.2011 bis 28.03.2011 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 10.02.2011 ortsbüchlich öffentlich bekannt gemacht.
Enger, den 29.03.2011

Enger, den ...
Stadt Enger (Rieke) Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt Enger am 11.04.2011 als Satzung beschlossen worden.

Diese Bebauungsplanänderung wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab 27.04.2011 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am 27.04.2011 ortsbüchlich öffentlich bekannt gemacht worden.
Enger, den 28.04.2011

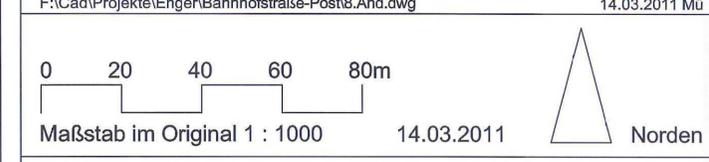
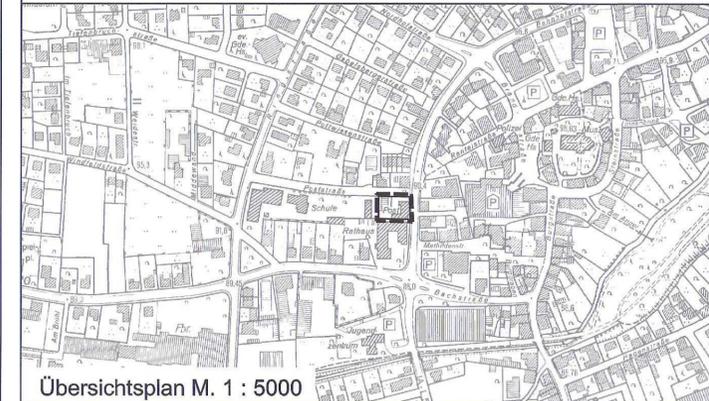
Enger, den 12.04.2011
Stadt Enger (Rieke) Bürgermeister (Häusler) Ratsmitglied

Enger, den 28.04.2011
Stadt Enger (Rieke) Bürgermeister

Stadt Enger

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bahnhofstraße"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Drees Huesmann

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