



Größe des Plangebietes :
ca. 3459 m²

Zu diesem Plan gehört
eine Begründung

Kartengrundlage
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 12.03.2013 ~~14.09.2017~~
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Herford, den 14.09.2017
Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- und Vermessung
Im Auftrag
(Lückingsmeier)

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gem. § 2 (1) und § 13a des Baugesetzbuches ist vom Rat der Stadt Enger am 19.09.2016 beschlossen worden.

Enger, den 20.09.2016
Meyer (Bürgermeister)
Kralemann (Ratsmitglied)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 hat einschließlich der Begründung gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches der betroffenen Öffentlichkeit vom 19.12.2016 bis 19.01.2017 zur Stellungnahme vorgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 12.12.2016 zur Abgabe eine Stellungnahme aufgefordert worden.

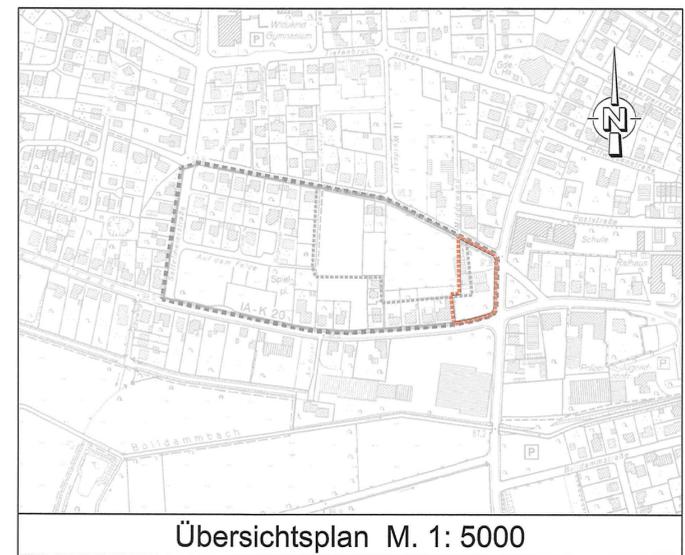
Enger, den 20.01.2017
Meyer (Bürgermeister)

Mit dem Beschluss der erneuten Offenlage vom 03.04.2017 hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches vom 28.04.2017 bis 29.05.2017 erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 13.04.2017 zur Abgabe eine Stellungnahme aufgefordert worden.

Enger, den 30.05.2017
Meyer (Bürgermeister)
Pablo Vilorio (Ratsmitglied)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Enger am 12.07.2017 als Sitzung beschlossen worden. Der Beschluss ist durch Aushang im Aushangkasten der Stadt Enger am Rathaus vom 18.07.2017 bis 25.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 einschließlich der Begründung kann ab 18.07.2017 auf Dauer von jedermann eingesehen werden.

Enger, den 26.06.2017
Meyer (Bürgermeister)
Siekmann (Ratsmitglied)



Übersichtsplan M. 1: 5000

Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Abgrenzung (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Sichtdreieck (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Anpflanzungen zwischen 0,70 und 2,5 m Höhe über Oberkante Fahrbahn freizuhalten

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

zu erhaltende Bäume gemäß (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen III bis V, siehe textliche Festsetzung

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BauGB)

65 vorhandene Gebäude
102 vorhandene Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurgrenze

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Maßkette

Allgemeines Wohngebiet WA III o

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Dachneigung	Drempelhöhe	Festlichung	Dachformen
WA III	1			25 - 38°			
WA III	2	0,4	o	25 - 30°	entfällt	entfällt	Geneigte Dächer ohne einseitige Pultdächer
WA III	3			15 - 25°			

Rechtsgrundlagen der Planung

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO
Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

PlanzV 90
Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauO NRW
Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Bauweise
Im Plangebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3. BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 3 Vollgeschosse festgelegt.

Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 (2) Nr. 4. BauNVO
Die Firsthöhe und die Höhe Oberkante bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenhäusern werden festgesetzt als maximal zulässige Höhe bezogen auf die mittlere Höhe des Meeresspiegels in m über Normal Null.

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet die Oberkante des Firstes. Die Oberkante (OK) bezeichnet die maximale Höhe der untergeordneten Bauteile.

Im Plangebiet wird eine maximal NN Höhe des Firstes (FH) von 103 m üNN und der Oberkante (OK) von 102 m üNN festgesetzt.

Dachneigung
Die Dachneigung soll bei 1-geschossig erstellten Gebäuden 25 - 38°, bei 2-geschossigen Gebäuden 25 - 30° und bei 3-geschossigen Gebäuden 15 - 25° betragen.

Auf untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer zulässig.

Erhaltungsgebot
Die im Norden des Plangebietes als „zu erhaltene Bäume“ eingetragenen Einzelbäume sind dauernd zu erhalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm an den Straßen zugewandten Gebäudeseiten bei - Errichtung, Nutzungsänderung bzw. baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem erforderlichen gesamten Schalldämm - Maß (erf. R'w, ges) der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, siehe Hinweis DIN - Normen) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w, ges der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III/ 61 - 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV/ 66 - 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V/ 71 - 75 dB (A)	45 dB	40 dB

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm - Maße sind bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärm-abgeschirmten, straßenabgewandten Bereich her möglich ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Sonstige Hinweise

Lärmimmission
Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen der Verkehrslärmquellen Spenger Straße (Kreisstraße) und Ringstraße sowie des Gewerbelärms durch den Parkplatz eines Einkaufsmarkts südlich der Spenger Straße auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen untersuchte.

Das im Änderungsbereich festgesetzte Baufenster wäre ohne passive Lärmschutzmaßnahmen höheren Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt.

Zum Schutz vor Geräusch - Immissionen durch den KFZ - Verkehr werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudeseiten zur Spenger Straße und Ringstraße festgesetzt.

s. textl. Fs. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Nach einer schalltechnischen Prüfung der Parkplatzfläche des Einkaufsmarkts werden die Immissionsrichtwerte für WA zur Tageszeit im überwiegenden Bereich der überbaubaren Flächen unterschritten. Nur im Straßenrandbereich zur Spenger Straße werden die WA - Werte überschritten, der MI - Tageswert jedoch eingehalten.

Das schalltechnische Gutachten BLP - 17 1028 01 liegt als Anlage zur Begründung bei.

DIN Normen
Die DIN Norm 4109 wird beim Fachbereich IV - Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt der Stadt Enger in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Artenschutz
Sowohl der Stadt Enger als auch der unteren Naturschutzbehörde sind keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Plangebiet und im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes bekannt.

Kampfmittelrückstände
Bisher sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung keine Kampfmittelrückstände bekannt (keine Bombardierung). Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, da nach der Luftbildauswertung keine erkennbare Belastung vorliegt.

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfüllung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

Denkmalschutz, Denkmalpflege und Bodenverfärbungen
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Telefon: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

STADT ENGER
Kreis Herford

- 4. Änderung -
Bebauungsplan Nr. 45
"Bruchfeld"

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss**

Maßstab 1: 1.000

Planbearbeitung :
BOCKERMANN FRITZE

Bockermann Fritze
IngenieurConsult GmbH
Dieselstraße 11 | 32130 Enger
T 05224-9737-0 | F 9737-50
www.bockermann-fritze.de