



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärungen und Hinweise

0. Abgrenzungen
gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) BauGB

Allgemeines Wohngebiet -WA-
gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind
nach der Art der Nutzung gem. § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
gem. § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen
gem. § 16 und 18 BauNVO

TH_{max} 6,80 m
FH_{max} 11,00 m

Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 6,80 m überschreiten.
Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 11,00 m überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
Oberer Bezugspunkt: für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut.
Der Obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist das Abstandsmaß vom Erdgeschossfertigfußboden (OKFFEG) bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 30).

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.

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie die Steilung baulicher Anlagen
gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise
gem. § 22 BauNVO

o Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
gem. § 23 (3) BauNVO

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

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

In dem Baugebiet sind Nebenanlagen, Carports, Garagen und offene Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen die vorderen Gebäudekanten jedoch nicht überschreiten.
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen
gem. § 9 (1) 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

2 WE je EH
1 WE je DH

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten,
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 und (6) BauGB

Öffentliche Grünflächen

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20 BauGB

Ausgleichsmaßnahmen
Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bebauung zulässig werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden außerhalb des Bebauungsplangebietes durch den Erwerb von Ökopunkten auf Sammelausgleichsflächen erbracht und sind allen Eingriffen zugeordnet. Ein entsprechender Vertrag liegt der Stadt Enger vor.

VERFAHRENSVERMERKE

Größe des Plangebietes: 4562 m²
Zu diesem Plan gehört eine Begründung.Stand der Kartengrundlage: 11.05.2018

Die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1), (4) BauGB ist vom Rat der Stadt am 03.04.2017 beschlossen worden.
Enger, den 04.04.2017

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) + (4) und § 3 (2) BauGB vom Rat der Stadt am 09.04.2018 in der Zeit vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 öffentlich ausgelegt.
Enger, den 10.04.2018

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2 (1) + (4) und § 3 (2) BauGB vom Rat der Stadt am 09.04.2018 in der Zeit vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 öffentlich ausgelegt.
Enger, den 04.06.2018

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Enger am 09.07.2018 als Satzung beschlossen worden.
Enger, den 10.07.2018

Der Satzungsbeschluss ist gemäß 10 (3) BauGB vom 24.07.2018 bis 31.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2018 rechtsverbindlich geworden.
Enger, den 02.08.2018

Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch Enderweit + Partner GmbH, Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld.
Bielefeld, den 26.07.2018

Unterer Bezugspunkt:
Für die Traufhöhe und die Firsthöhe ist als unterer Bezugspunkt die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) maßgebend. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens = Sockel darf 0,5 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die Höhenlage im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche rechtwinklig bezogen auf die Achse der vorhandenen Erschließungsstraße Meisenpfad.

Geländegestaltung
Stützmauern an den Nachbargrenzen dürfen mit einer maximalen Höhe von 0,8 m über dem natürlichen Gelände errichtet werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen.
Um eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vollständig auszuschließen, darf die Inanspruchnahme der Ackerfläche nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Anfang April bis Ende Juli), also im Zeitraum Anfang August bis Ende März, durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass die Inanspruchnahme der Ackerfläche nur durchgeführt wird, wenn diese nicht von der Feldlerche als Brutstandort genutzt wird.

8. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) 21 BauGB

Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und beauftragter Dritter.

Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Ver- und Entsorgungsträger oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwälle) vornehmen. Die Einfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

9. Erschließung
Die Erschließung der Grundstücke ist nur über die Straße Meisenpfad zulässig. Eine Erschließung über die Fasanenstraße ist nicht zulässig.

10. Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das anfallende Dach- und Hofflächenwasser im Einzugsgebiet soll gem. den Anforderungen des LWG NRW zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet werden.
Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal im östlichen Bereich der Privatgrundstücke abgeleitet werden. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt in einem Speicherbecken, dessen Ablauf an das verrohrte Gewässer in der Fasanenstraße angeschlossen werden soll.

11. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Dachform
Zulässig sind geneigte Dächer

Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig

12. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gem. § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmal 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.

Kampfmittel:
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.
Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdrauhub außergewöhnlich verfahren oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Immissionschutz
Von den landwirtschaftlichen Flächen ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Immissionseinwirkungen insbesondere in Form von Lärm, Staub und Gerüchen auch zu ungünstigen Zeiten zu rechnen ist. Diese sind als zulässige und örtlich übliche Vorbelastung hinzunehmen und führen nicht zu einem ungesunden Wohnumfeld.

Nachbarrechtsgesetz NRW
Gemäß §§ 41-43 NachbarG NRW beträgt der einzuhaltende Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Höhe zwischen 1 m und 6 m.

13. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Netzpunkt
- Bemaßung
- geplanter Regenwasserkanal
- geplante Retentionsanlage für Regenwasser

STADT ENGER

GEMARKUNG WESTERENGER
FLUR 2
FLURSTÜCK 464

BESTANDTEILE DER BEBAUUNGSPLAUFSTELLUNG:
NUTZUNGSPLAN
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE
BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:
SATZUNG

PLANVERFASSER:
Enderweit+Partner GmbH
HOCHBAU · STÄDTBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22 *
Mail info@enderweit.de 04.06.2018

STADT ENGER

SATZUNG

Bebauungsplan
Nr.90 "Meisenpfad"

Übersichtsplan