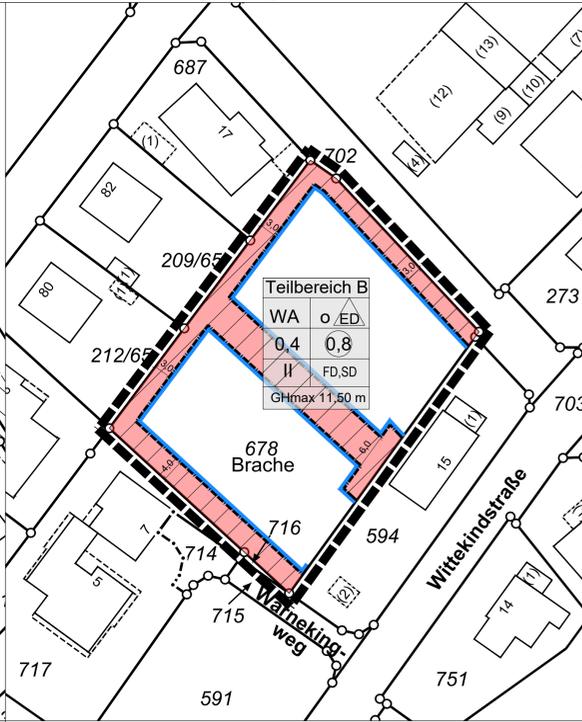
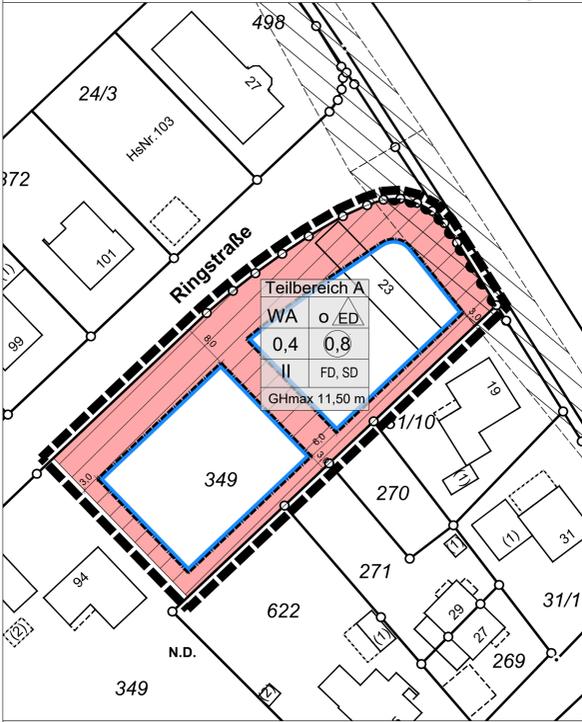


6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "Ringstraße - Wittekindstraße" gemäß § 13a BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	0. Abgrenzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Geschossflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Höhe der baulichen Anlagen maximale Gebäudehöhe Dachform FD/SD Flachdach/ Satteldach
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze
	4. Verkehrsflächen und Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Sichtdreiecke Die innerhalb der Sichtdreiecke liegende Fläche ist von baulichen Anlagen jeglicher Art, sichtbehindernden Einfriedigungen und Bepflanzungen freizuhalten, sofern diese die Höhe von 70 cm übersteigen.
	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt vorhandene Flurgrenze vorhandene Flurstückgrenze 1346 Flurstücknummer, z.B. 1346 vorhandene Bebauung Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO
zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**
2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) gemäß §§ 16, 19 und 20 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten (Teilbereiche A und B) ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 zulässig.
2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauNVO gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten (Teilbereiche A und B) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
maximale Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 11,50 m) überschreiten.
- Oberer Bezugspunkt: Oberer Dachabschluss / Attika (Flachdach) Oberkante First (Satteldach)
- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden
Sockelhöhe:
Die Sockelhöhe, gebildet aus der Differenz zwischen OK, Mitte Erschließungsstraße und Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden, darf gemessen an der Mitte der jeweiligen zur Erschließungsstraße gewandten Fassadenseite nicht mehr als 0,50 m betragen. Die Sockelhöhe ist der maximal zulässigen Gebäudehöhe hinzu zu rechnen. Der Bezugspunkt ±0,00 wird von der Mitte der OK Erschließungsstraße aus genommen, wobei dieser für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände neu zu bestimmen ist. Die Höhe der Oberkante Erschließungsstraße ist der Ausbauplanung der vorhandenen Erschließungsstraße zu entnehmen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO**
Für das Allgemeine Wohngebiet (Teilbereiche A und B) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten (Teilbereiche A und B) mit maximal II Vollgeschossen muss ein Nicht-Vollgeschoss, an mindestens drei Seiten, um mindestens 1,00 m von den Gebäudeaußenkanten, des darunterliegenden Geschosses, zurückgesetzt werden. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser und Aufzüge.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**
Stellplätze, Garagen und Carports
In dem Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereiche A und B) sind Stellplätze in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

- Nebenanlagen
Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**
5.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer**
Dachform / Dachneigung:
Im Teilbereich A und B sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° bis 48° oder Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 7° zu errichten. Bei untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
5.2 **Gestaltung von Vorgärten im WA**
Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe. (Für Hinterliegergrundstücke ist kein Vorgarten definiert). Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartens im Allgemeinen Wohngebiet WA (Teilbereiche A und B) sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.
Flächen für Hauszugänge, nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen maximal 40 % der Vorgartenfläche einnehmen.
5.3 **Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen**
Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden, drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o. ä.).
 - Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden gemäß § 9 (1) 23b BauGB**

- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Satteldachflächenhälften. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.
Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenster sowie Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.
Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB**
Entlang der Ringstraße sind in einem regelmäßigen Raster (ca. alle 10 Meter ein Baum) standortgerechte heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm, 3x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Baumstandorte können auf die Grundstückszufahrten abgestimmt werden.

HINWEISE

Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegendüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist; weil der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden (§ 25f Satz 1);
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1066);
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

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.
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

PLANVERFASSER:

**STADT ENGER
FACHBEREICH IV in Zusammenarbeit mit**

**HEMPEL + TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD**

GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK: Enger / 011 / 349 (tlw.) und 678

KARTEGRUNDLAGE: Oktober 2023

MAßSTAB: 1:500

widukindstadt engler

STADT ENGER

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ringstraße - Wittekindstraße"

Vorentwurf November 2023

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5.000

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9