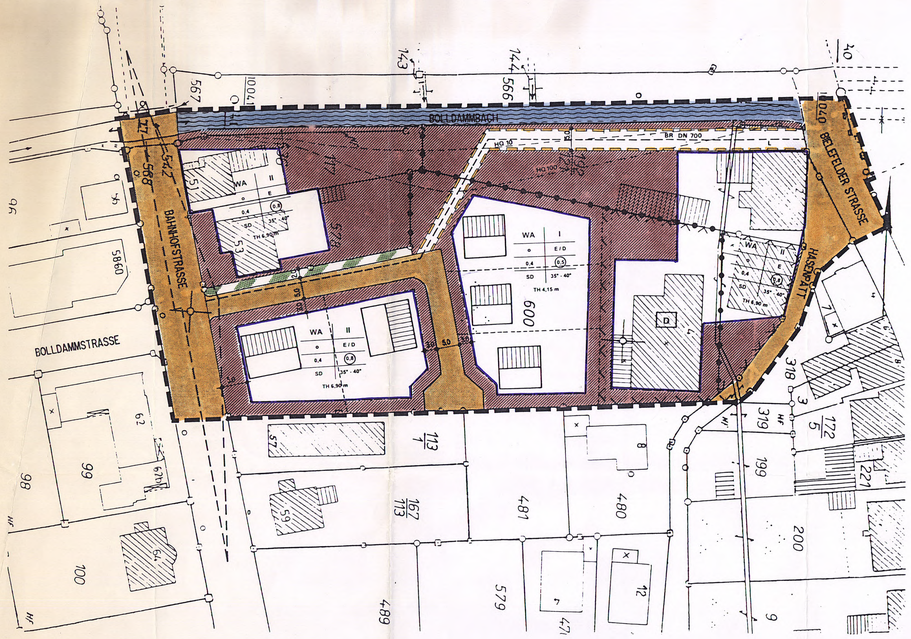
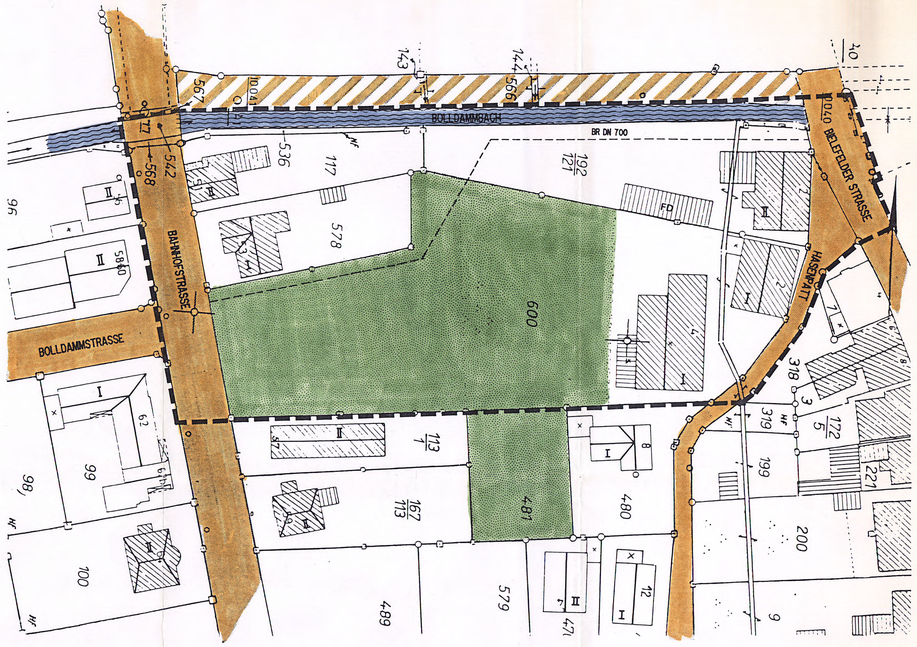
31 A . Hasenpatt

A Nutzungsplan



E Bestandsplan



Zeichenerklärung

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Firstrichtung
- FD — Flachdach
- II — Geschoßzahl
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Wasserfläche
- private Grünfläche / Garten
- BR DN 700 — vorhandener Kanal
- 480 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichenerklärung

1. **Abgrenzungen**
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 16 (5) BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO i.V. mit § 1 (6) BauNVO

3. **Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -20 BauNVO

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ

Höhe baulicher Anlagen

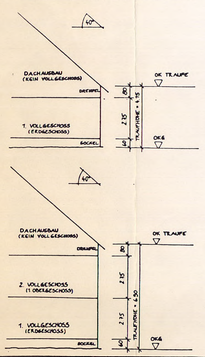
z.B. TH 6,9 m (über ausgebauter Verkehrsfläche) — Traufhöhe als Höchstmaß

Unterer Bezugspunkt:
Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche.

Oberer Bezugspunkt:
Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dacheindeckung (Traufhöhe).

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Systemquerschnitte durch Wohnhäuser zur Erläuterung:



4. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen**
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

o — offene Bauweise

E/D — Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen.

Nutzungsschablone:

1	2	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Bauweise	Hausformen
5	6	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
7	8	Dachform	Dachneigung
		Traufhöhe	
	9		

5. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
gem. § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfeld
Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,7 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von Sichthindernissen, wie z.B. baulichen Anlagen, freizuhalten.

6. **Verkehrsflächen**
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

7. **Grünflächen**
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung:

private Grünfläche

8. **Wasserflächen**
gemäß § 9 (1) 16 BauGB

9. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

L — zugunsten der Stadt Enger

Anmerkung: Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

10. **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**
gemäß § 9 (6) BauGB

D — Baudenkmal

11. **Sonstige Planzeichen**

- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Gebäude
- z.B. 192/21 — vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandener Schmutzwasserkanal
- HQ100 — Grenze des Überschwemmungsbereiches (100-jähriges Hochwasser)
- HQ10 — Grenze des Überschwemmungsbereiches (10-jähriges Hochwasser)
- z.B. 3,0 — Bemaßung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Umgrenzung des Altstandortes 3818/132 LT „Gerberei" *)

B Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW. 1995 S. 218)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666).

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 § 86 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW vom 07.03.1995 (GV NW. S. 218 ff.) als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO

1. **Abgrenzungen**
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB.

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 16 (5) BauNVO

2. **Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet - WA
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

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

Unzulässig sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** *)
gemäß § 9 (1) 20 BauGB

In einem Abstand von 5m von der südlichen Grenze des festgesetzten Bolldammbaches ist zum Schutz von Natur und Landschaft die Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

4. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen

1. Als Grünanlage sind anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten;
   - in dem WA-Gebiet östlich angrenzend der Bahnhofstraße entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein mind. 3,0 m breiter Grundstücksstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie)

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze die Befestigung bis zu einem Viertel der Vorgartenflächen zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierzu ungeeignet sind. Die Stellplätze dürfen nur als Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren bzw. mit einer Befestigung mittels Rasengitter-steinen errichtet werden.

2. Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für mehr als 2 Kfz sind ausreichend mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen.

Je angefangene 2 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8-14 cm fachgerecht zu pflanzen.
Es sind die Baumarten Feldahorn, Eberesche, Wildkirsche zu verwenden.
Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu zu begrünen ist.

5. **Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften**
gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Firstrichtung

Die Baukörper entlang der Bahnhofstraße sind mit der Hauptfirstrichtung giebelständig zur der Verkehrsfläche anzuordnen.

5.1.2 Dächer

Dachform
In den WA-Gebieten sind Satteldächer zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung
Zulässig ist eine Dachneigung von 35° bis 40°
Für Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von Doppelhäusern und nebeneinander stehende Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Dachpfannen in rot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Glänzende, grüne und blaue *) Dachpfannen sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

5.1.3 Fassaden

Sockel
Die Sockelhöhe darf - im Mittel gemessen - nicht mehr als 0,6 m, vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens, betragen.

Drempel
Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,8m festgesetzt.
Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter Punkt 3 "Maß der baulichen Nutzung" der Zeichenerklärung)

Außenwandflächen
In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen
- von Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszubilden,
- von nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und
- von Hauptgebäuden und den zugehörigen Nebenanlagen (z.B. Garagen) in Einklang zu bringen.

Als Fassadenmaterial sind Spritzputze, Kratzputze oder Vormauersteine zulässig.
Glänzende Materialien, wie z.B keramische Fliesen und hochglänzende Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. *)
Grelle Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebungsbebauung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.
Für untergeordnete Bauteile an Gebäuden (Erker, Wintergärten, Giebel etc.) sind als Fassadenmaterialien ausnahmsweise auch Glas, Holz und Stahl zulässig.

5.1.4 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

Befestigte Freiflächen
Die Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten oder Park- und Stellplatzanlagen mit ganzflächig verarbeiteten, zu 100% bodenversiegelnden Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sind nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen entlang von Straßen mit Mauern oder Zäunen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

5.1.5 Ausnahmen

Von den vorstehenden Gestaltungsfestsetzungen sind Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn dadurch stadtgestalterisch keine Verschlechterung eintritt.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
(ohne Festsetzungscharakter)

D 1. Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Enger oder dem Amt für Bodendenkmalpflege , Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

D 2. Hinweis zur Aufhebung bestehenden Planungsrechts

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 31A „Hasenpatt" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 für den Geltungsbereich außer Kraft.

D 3. Hinweis zu Altstandorten

*) Bei baulichen Veränderungen / Erdarbeiten im Bereich des im Bebauungsplan kenntlich gemachten Altstandortes ist auf bis dahin unentdeckt gebliebene Schadstoffnester zu achten. Beim Antreffen von Auffälligkeiten ist umgehend die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Herford zur Regelung des weiteren Vorgehens einzuschalten

*) ÄNDERUNG NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Größe des Plangebietes:
ca. 1,1 ha

Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

Kartengrundlage:
Die Planunterlage ist nach der Vergrößerung der Katasterkarten, die im Maßstab 1:2000 vorliegen, hergestellt worden.
Die Höhenschichtlinien wurden der Deutschen Grundkarte M. 1:5000 entnommen.

Die Darstellung ~~des gegenwärtigen Zustandes~~ stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 30.09.1997
Herford, den 30.09.1997
Kreis Herford
der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrage
(Dipl.-Ing. Krömker)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Herford, den 30.09.1997
Kreis Herford
der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrage
(Dipl.-Ing. Krömker)

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch Enderweit & Partner, Institut für Planung und Projektmanagement, Gadderbaumer Straße 19, Bielefeld
Herford, den _____
Kreis Herford
der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrage

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom _____ wird bescheinigt.
_____, den _____

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Enger vom 25.09.1995 aufgestellt worden.
Enger, den 25.09.1995
(Rieke) Bürgermeister — (Büscher) Ratsherr
Siegel Stadt Enger

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 18.09.1996 bis 18.10.1996 öffentlich ausgelegen.
Enger, den 18.10.1996
Stadt Enger
Der Stadtdirektor
(Flakowski)
Siegel Stadt Enger

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Enger am 30.06.1997 als Satzung beschlossen worden.
Enger, den 30.06.1997
(Rieke) Bürgermeister — (Otte) Ratsherr
Siegel Stadt Enger

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am _____ angezeigt.
(siehe Verfügung der Bezirksregierung vom _____ Az.: _____)
Detmold, den _____
Die Bezirksregierung
Im Auftrage

Gemäß § 12 BauGB ist ~~die Durch-führung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3)~~ der Beschluß der BV sowie Ort und Zeit der Auslegung am 26.3.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der ~~genehmigte~~ Plan einschließlich Begründung kann ab 26.3.98 auf Dauer von jedermann eingesehen werden.
ENGER, den 26.3.98

Stadt Enger

Bebauungsplan Nr. 31 A

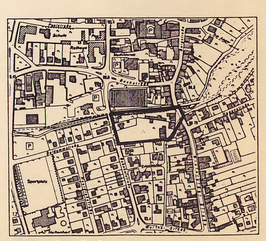
„Hasenpatt"

- Satzungsfassung -

1.Ausfertigung

Nutzungsplan

Zeichenerklärung
Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen
Sonstige Darstellungen und Hinweise
Bestandsplan



Gemarkung Enger Flur 7 — Übersichtsplan M. 1:5 000