Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

I.1 Nutzungs- und Gestaltungsplan

I.2 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter

II.2 Begründung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauONW) vom 26.6.1984 (GV. NW. S. 419) ber. S. 532/SGV. NW. 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GV. NW. S. 432)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666)-SGV. NW. 2023

I.2 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. Abgrenzungen

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

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

-soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt-

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

WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) 1-5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

3.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

I Es ist 1 Vollgeschoß zulässig

II Es sind 2 Geschosse als Höchstgrenze zulässig

3.2 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 17 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist für den gesamten Bebauungsplanbereich mit 0,4 festgesetzt.

3.3 Geschoßflächenzahl gem. § 16 und § 17 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl ist bei eingeschossiger Bebauung mit 0,5 und bei zweigeschossiger Bebauung mit 0,8 festgesetzt.

4. Bauweise sowie die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

O 4.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

4.2 Baugrenze

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

5.1 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung

Hinweis: Hierzu siehe Punkt 2.1 "Vorgesehener Ausbau im Separationsprinzip" unter Ziffer II.2

5.2 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung

Hinweis: Hierzu siehe Punkt 2.2 unter Ziffer II.2 "Vorgesehener Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich"

F+R 5.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 (1) 20 BauGB und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25 BauGB

6.1 Zu erhaltende Einzelbäume

6.2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Wagnerstraße ist auf den unbebauten Grundstücken ein 3,0 m breiter Streifen mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit Ausnahme der Grundstückszufahrten lückenlos entsprechend der Liste 1 und Liste 2 zu bepflanzen. Die Breite der nicht bepflanzten Fläche für die Grundstückszufahrten wird auf 5,0 m je Baugrundstück begrenzt.

Liste 1 für mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildkirsche (Prunus avium), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Obstbäume

Liste 2 für Sträucher:

Salweide (Salix caprea), Kornelkirsche (Cornus mas), gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehen (Prunus spinosa), Hundsrosen (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Ohrweide (Salix aurita)

6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist im Zusammenhang mit einer Neubebauung, die eine Grundfläche von 50 qm überschreitet, je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Baum der Liste 1 unter Punkt 6.2 zu pflanzen.

Darüber hinaus sind 5% der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Liste 2 unter Punkt 6.2 zu bepflanzen.

7. Versorgungsflächen gem § 9 (1) 12 BauGB

7.1 Trafo-Station (Elektrizität)

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB

LR 8.1 Mit Leitungsrecht für die Verlegung eines Schmutz- und Regenwasserkanales zugunsten der Stadt Enger und für die Verlegung eines E-Kabels zugunsten des EMR zu belastende Fläche

9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Einfriedigungen gem. § 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

9.1 Sockel

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Als vorhandene Geländehöhe ist die mittlere gewachsene Geländehöhe im Bereich des Gebäudes anzunehmen.

9.2 Drempel

Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittlinie der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche. Die Drempelhöhe darf folgende Werte nicht überschreiten:

Bei eingeschossigen Gebäuden 1,00 m
Bei zweigeschossigen Gebäude 0,50 m

Hinweis: Dies gilt auch für eingeschossige Gebäude im WA II.

9.3 Firsthöhe

WA I o 45-55° Bei eingeschossigen Gebäuden, für die eine Dachneigung von 45-55° festgesetzt ist, darf die Firsthöhe das Maß von 11,00 m nicht überschreiten.

Hinweis: Hierzu siehe Ziffer II.2, Punkt 5 "Systemquerschnitte"

WA I o 35-45° Bei eingeschossigen Gebäuden, für die eine Dachneigung von 35-45° festgesetzt ist, darf die Firsthöhe das Maß von 9,50 m nicht überschreiten.

Hinweis: Hierzu siehe Ziffer II.2, Punkt 5 "Systemquerschnitte"

WA II o 25-35° Bei zweigeschossigen Gebäuden, für die eine Dachneigung von 25-35° festgesetzt ist, darf die Firsthöhe das Maß von 11,00 m nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die maximal zulässige Firsthöhe wie im WA I o / 25-35° 9,50 m

Hinweis: Hierzu siehe Ziffer II.2, Punkt 5 "Systemquerschnitte"

⟷ 9.4 Firstrichtung

Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muß der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.

Hinweis: Diese Festsetzung gilt nur für Baugebiete, in denen eine Firstrichtung eingetragen ist.

9.5 Dachneigung und Dachdeckung

WA I o 45-55° Für die Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 45-55° zulässig (WA I-Gebiet).

WA I o 35-45° Für die Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 35-45° zulässig (WA I-Gebiet).

WA II o 25-35° In den WA II-Gebieten ist für den Hauptbaukörper bei zweigeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 25-35° und bei eingeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 35–45° zulässig. Die Dachflächen sind symmetrisch auszubilden.

Für Dachflächen, die eine größere Neigung als 20° haben, sind Dachpfannen in den Farben anthrazit und dunkelbraun bis ziegelrot zu verwenden.
Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 60% der jeweiligen Dachfläche abdecken. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muß mindestens 1,00 m betragen.

Dächer von Doppelhäusern, Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinanderstehenden Garagen sind hinsichtlich der Form und der Neigung einheitlich zu gestalten.

Bei Änderungen an vorhandenen Wohnhäusern (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an die vorhandenen Dächer andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig. Ebenso sind für Garagen auch geringere Dachneigungen (auch Flachdach) zulässig.

9.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Bei eingeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 50% der Dachlänge zulässig.

Alle die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile, wie Dachgauben, Giebel senkrecht zur Hauptfirstrichtung und Zwerchgiebel sowie Dachloggien dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge ist jeweils in der Dachfläche, also einschließlich des Dachüberstandes, zu messen. Dabei sind die Einzellängen der die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile und die der Dachloggien zu addieren. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muß mindestens 2,00 m betragen.

9.7 Einfriedigungen

Entlang den Straßen sind als Einfriedigungen nur lebende Hecken zulässig. Hinter diesen lebenden Hecken können Holz- und Drahtzäune bis zu 0,7 m Höhe errichtet werden. Diese Einzäunungen sind ca. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter

1. Zeichnerische Darstellungen zur Erläuterung des Planinhalts

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

Vorschlag für eine neue Eigentumsgrenze

Vorhandenes Gebäude

Vorschlag für ein neues Gebäude mit Satteldach

2. Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

2.1 Vorgesehener Ausbau im Separationsprinzip

Die entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sollen mit Fahrbahn, Gehweg und Schrammbord ausgebaut werden.Es sind folgenden Aufteilungen vorgesehen:

Heidestraße:
1,75 m Gehweg / 5,25 m Fahrbahn / 0,75 m Schrammbord=7,75 m

Die endgültige Gestaltung soll jedoch später im Ausbauplan festgelegt werden.

2.2 Vorgesehener Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich

Die entsprechend gekennzeichneten geplanten Erschließungsstraßen sowie die Bergstraße, die Arndtstraße, die Wagnerstraße und die Bredenstraße sollen mit durchgehender Pflasterung und Pflanzbeeten ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung (Zeichen 325 und 326) gekennzeichnet werden.

Die endgültige Gestaltung soll jedoch später im Ausbauplan festgelegt werden.

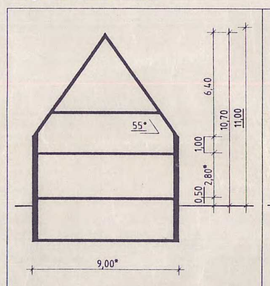
3. Baumschutzsatzung der Stadt Enger

3.1 Auf die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Enger vom 5.11.87 wird hingewiesen.

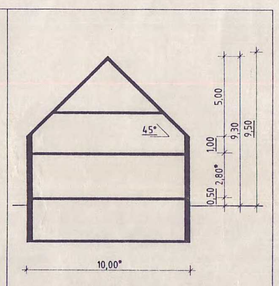
4. Anzeige kulturgeschichtlicher Bodenfunde

4.1 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

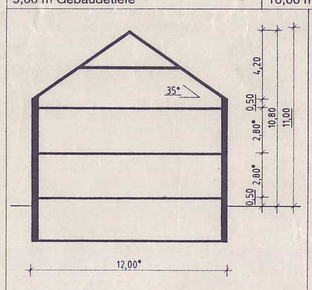
5. Systemquerschnitte



Beispiel für ein 1-geschossiges Haus
55° Dachneigung
1,00 m Drempel
9,00 m Gebäudetiefe



Beispiel für ein 1-geschossiges Haus
45° Dachneigung
1,00 m Drempel
10,00 m Gebäudetiefe



Beispiel für ein 2-geschossiges Haus
45° Dachneigung,
0,50 m Drempel
12,00 m Gebäudetiefe

Erläuterung der Bemaßung

A 1,00: Maße, die als Höchstgrenze festgesetzt sind.

B 1,00*: Maße, die für die Systemschnitte angenommen sind.

C 1,00: Maße, die sich aus A und B ergeben.

Änderung des des Bebauungsplanentwurfes aufgrund der im Rahmen der 3. öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 12.2.96

10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen von Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) 6 BauGB

10.1 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Baugrundstück

3 WE In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich sind je Baugrundstück höchstens 3 Wohneinheiten zulässig.

I.1 Nutzungs- und Gestaltungsplan M. 1:1.000

Änderung des des Bebauungsplanentwurfes aufgrund der im Rahmen der 3. öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 12.2.96

Stand der Planunterlage: ~~April 1995~~ 04. Juli 1995

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.90 in der z. Zt. gültigen Fassung.

Kreis Herford/Der Oberkreisdirektor
–Vermessungs- und Katasteramt–

Herford, den 14. Februar 1997

Im Auftrage: Krämer
Kreis Herford 5 Kataster- u. Vermessungsamt
Ld. Kreisvermessungsdirektor

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Datum des Beschlusses: 15.05.1995

Offenlegung von 11.05.1995 bis 19.06.1995

Enger, den 19.06.1995

Stadt Enger
Der Stadtdirektor
i.A.
Stadtdirektor (Hatowski)

Entwurf des Bebauungsplanes:

Kreis Herford
-Bauordnungs- und Planungsamt-

Bearbeitung der Offenlegungsfassung:

Alfred Kelber, Dipl.-Ing. Architekt
Voltmannstr. 38

33619 Bielefeld

Bielefeld, den 20.2.95 Kelber

Der Rat der Stadt Enger hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Datum des Beschlusses: 01.07.1996

Enger, den 01.07.1996

Bürgermeister (Roke) Ratsmitglied (Hasig)

Der Rat der Stadt Enger hat gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen

Datum des Beschlusses: 25.06.1987

Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datum der Bekanntmachung: 05.08.1987

Bürgermeister (Roke) Ratsmitglied (Schüler)

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 (1) BauGB angezeigt worden.

Datum der Verfügung: 03. JUNI 97

AZ: 35-9.21-21 2021D.1

Detmold, den 03. JUNI 97

Bezirksregierung Detmold
Im Auftrage

Gem. § 2 (1) und (4) BauGB ist der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datum des Beschlusses: 25.06.1987

Enger, den 05.08.1987

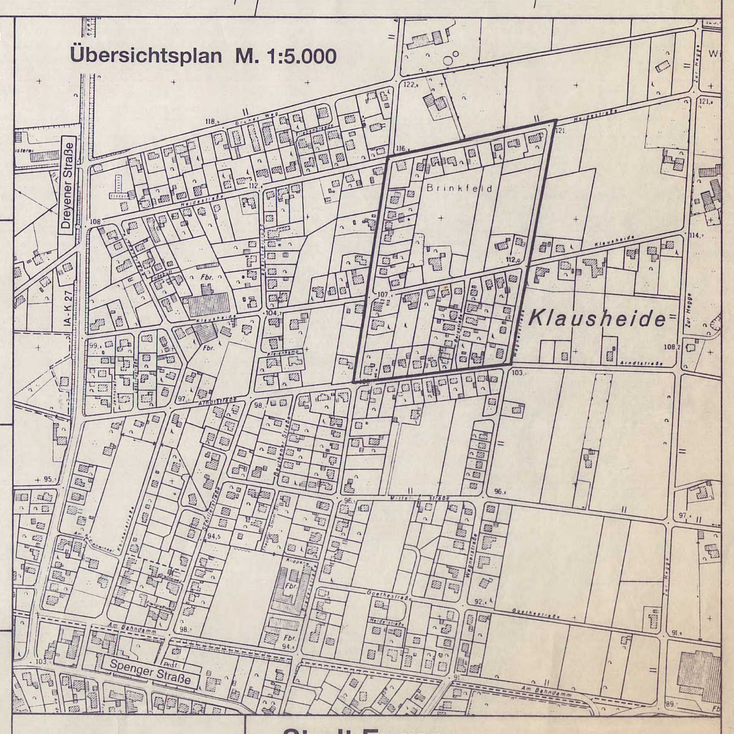
Stadt Enger
Der Stadtdirektor
i.A.
Stadtdirektor (Hatowski)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 11.06.97 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Enger, den 11.06.97

Stadt Enger
Der Bürgermeister
i.A.
~~Stadtdirektor~~
(Hadsek)

Übersichtsplan M. 1:5.000



Stadt Enger
Bebauungsplan Nr. 55
"Brinkfeld"

Gemarkung Dreyen, Flur 4 / Gemarkung Westerenger, Flur 10

Folgende Straßen bilden die Grenzen des Bebauungsplanes bzw. liegen innerhalb des Plangebietes:

Heidestraße, Wagnerstraße, Arndtstraße, Bredenstraße, Klausheide und Bergstraße.

Verfahrensstand: 3. öffentliche Auslegung 13.9.1995

Offenlegungs- und 1. Ausfertigung