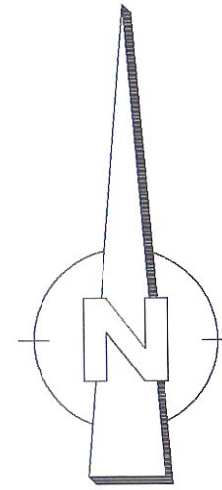


M 1 : 1000



**A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch –BauGB– i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeilenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Landesbauordnung Nordrhein – Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.11.2004 (GV NRW S. 644)

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259)

**B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
 zulässig sind Wohngebäude  
 Ausnahmen (§ 3 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO unzulässig.

**Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)**

**FH≤0,0m** Firsthöhe höchster Punkt der Dachflächen als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten:  
 unterer Bezugspunkt ist das Urgelände in der Mitte des Baukörpers.  
 oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachflächen

**TH≤5,5m** Traufhöhe ab Urgelände in Mitte des Baukörpers gemessen.

**SD/ZD/PD** Satteldach, Zeltdach, Pultdach

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**//** Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)  
 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

**0,6** zulässige Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 u. 20 BauNVO)

**0,3** zulässige Grundflächenzahl (§§ 16,17 u. 19 Bau NVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) 2 Bau GB)**

**o** offene Bauweise (§22 Bau NVO), zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

— Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO); ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des §6 (7) BauO NRW ist zulässig.

■ überbaubare Grundstücksfläche

□ nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Nebenanlagen nach §14 BauNVO und bauliche Anlagen nach §6 (11) BauO NRW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist einzuhalten.

←→ Firstrichtung

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- private Grünfläche

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

je 400m<sup>2</sup> vollendeter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbau pro Grundstück.

Angepflanzt werden können Bäume 1.Ordnung (über 20m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand; z.B. Bergahorn, Linde, Eiche) und 2.Ordnung (12m – 20m Endhöhe; z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm in 1 m Höhe.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- Pflanzvorgabe:  
Landschaftsgerechte Laub- oder Obstbäume 1. und 2.Ordnung

Hinweise:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Bäume sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Geh-,Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) 21) BauGB

- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 (4) BauGB i.V.m. §86 (1) u. §86 (4) BauO NRW)

**Allgemeines**  
 Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptkörper abzustimmen.  
 Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

**Dachform und Dachneigung**  
 Zulässig sind Sattel-, Pult- und Zeltdächer von 30° – 48° Dachneigung. Der Versatz bei Pultdächern darf max. 1,50m betragen. Auf den westlichen Grundstücken sind nur Sattel- und Zeltdächer zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

**Dachaufbauten und -einschnitte**  
 Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein. Dachgauben und -Dacheinschnitte müssen zur seitlichen Außenwand (Giebel) mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

**Stellplätze und Garagenzufahrten**  
 Grundstückszufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser- und -luftdurchlässigen Materialien (z.B.mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Sickerpflaster o.ä.) zu befestigen, soweit sie eine Größe von 50 qm überschreiten.

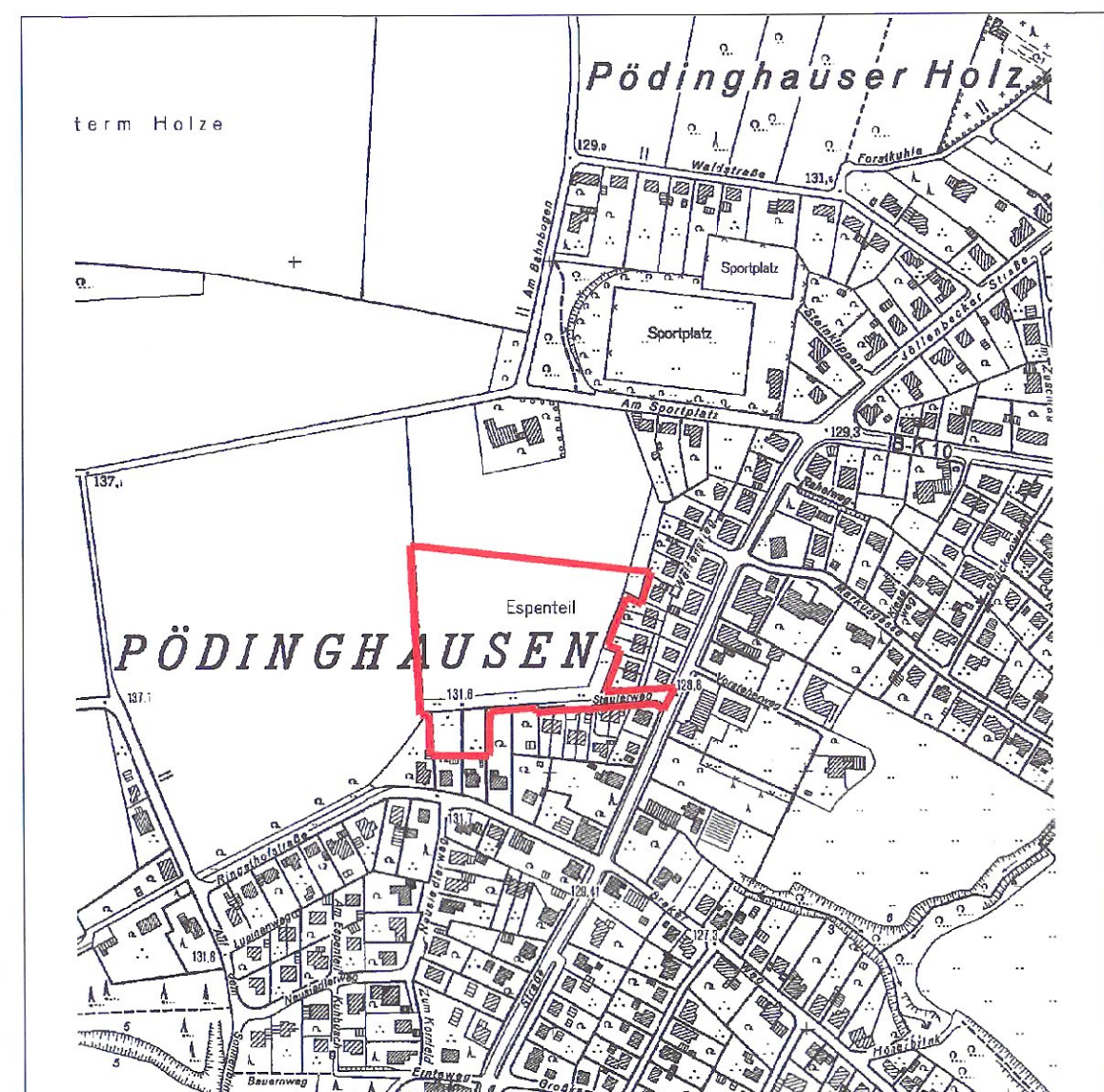
**C. Nachrichtliche Übernahme**

**Kulturgeschichtliche Bodenfunde**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h.Wauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie-Amt für Bodendenkmalpflege-, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.:0521/5200250; Fax:0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**D. Sonstige Darstellungen und Hinweise**

- vorhandene Bebauung
  - Flurstücksgrenze
  - ±0,60 Maßangaben in Metern
  - 727 Flurstücksnummer
  - gepante Flurstücksgrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
1. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig und wird empfohlen.

**Übersichtsplan M = ~1:5.000**



**STADT ENGER**

Gemarkung Pödinghausen Flur 3

Bebauungsplan Nr. 78 "Stauerweg"

Satzungsfassung

Planunterlage: M=1/1000

Stand: 20. Februar 2006

Kartengrundlage:  
 Die Planunterlage ist nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1:2000 vorliegen, hergestellt worden.

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
 Bad Oeynhausen, den 23. März 2006  
 Plumhoff  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Bad Oeynhausen, den 23. März 2006  
 Plumhoff  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Enger vom 05.07.2005 aufgestellt worden.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich des Textes, der Begründung, des Umweltberichtes und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer 1 Monats vom 24.10.2005 bis 25.11.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 08.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Rat der Stadt Enger hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung nebst Umweltbericht zu dem Plan am 20.02.2006 beschlossen.

Gem. § 10 Abs.3 und 4 BauGB ist der Beschluss des Rates vom 20.02.2006 über den Bebauungsplan am 23.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden unter Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan nebst Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Enger zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und jedermann Auskunft erlangen kann. Der Bebauungsplan nebst Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird mit Beginn des 23.03.2006 im Rathaus der Stadt Enger bereit gehalten. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 23.03.2006 in Kraft getreten.

Dieser Plan ist entworfen worden von:  
 A. Kohl Ingenieurbüro  
 Kurzes Land 19  
 32549 Bad Oeynhausen  
 Bad Oeynhausen, den 23.3.2006

Größe des Plangebietes:  
 198 ha  
 Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

Enger, den 15.07.2005  
 Rieke, Bürgermeister  
 Dinklage, Ratsmitglied

Enger, den 20.02.2006  
 Rieke, Bürgermeister  
 Glied, Ratsmitglied

Enger, den 20.02.2006  
 Rieke, Bürgermeister