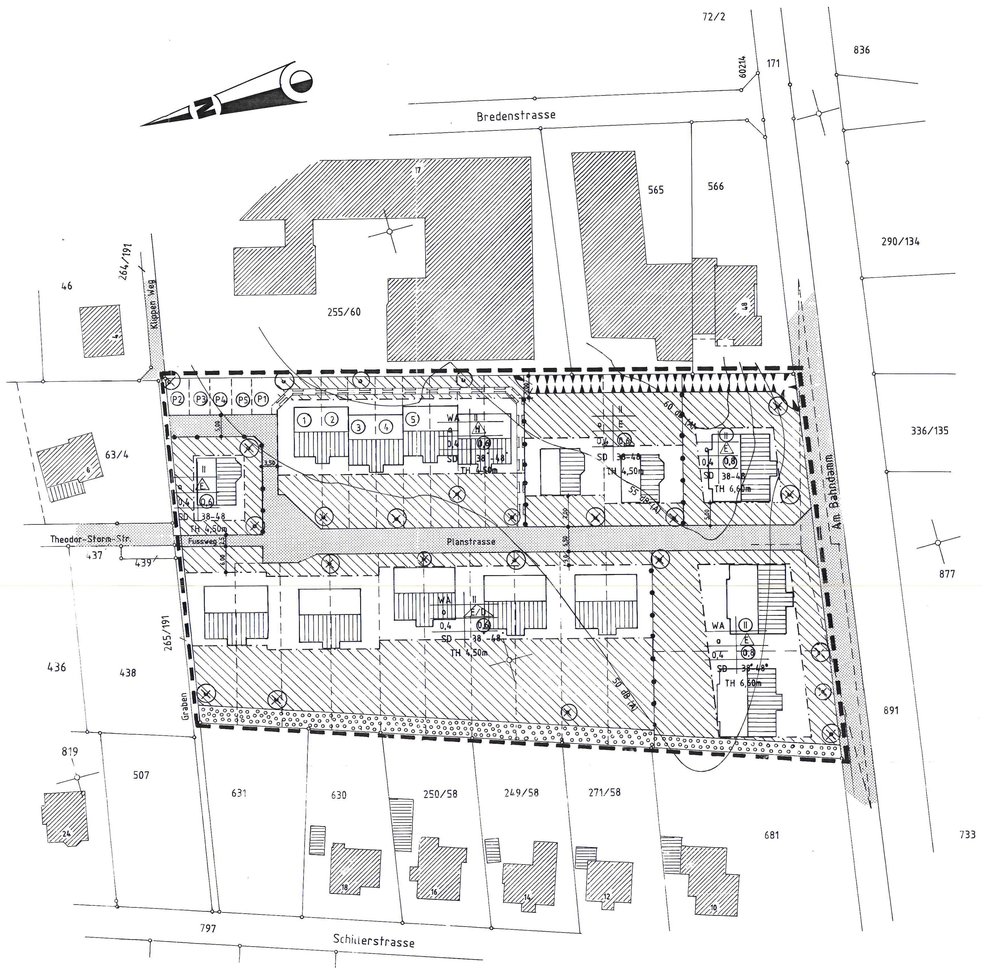

A Planzeichenerklärung

1. **Abgrenzung**
gemäß § 9(7) BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben-u. Erschließungsplanes gemäß §9(7) BauGB

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

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

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

3. **Maß der baulichen Nutzung**
gemäß §9(.).1 Bau GB i.V.m. §§ 16-20 Bau NVO

z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ

z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl GFZ

Höhe baulicher Anlagen

z.B. TH 6,60 über Oberkante Gelände — Traufhöhe als Höchstmaß

Unterer Bezugspunkt:
Schnittpunkt der Aussenwandflächen mit der Oberkante der anbaufähigen, öffentlichen Verkehrsfläche

Oberer Bezugspunkt:
Schnittpunkt der Aussenwandflächen mit der Dacheindeckung (Traufhöhe)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. (II) Zwingende Festlegung der Vollgeschosse

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

E Es sind nur Einzelhäuser zulässig

H Es sind nur Hausgruppen zulässig

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen

Baulinie

Nutzungsschablone:

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

Traufhöhe

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

Sichtfeld
Die Sichtfeldfläche (Anfahrsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,70m -gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand- von Sichthindernissen, wie z.B. baulichen Anlagen, freizuhalten.

6. **Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
gemäß § 9(1) 24 BauGB

Immissionsschutzwall
Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Immissionsschutzwall mit einer max. Höhe von 2,0 m über Geländehöhe anzulegen und gem. Grünordnungsplan mit einheimischen Gehölzern anzupflanzen.

7. **Kennzeichnung**
gemäß § 9 (5) 1 Bau GB
Geräuschimmission durch einen vorhandenen metallverarbeitenden Betrieb. Angaben in db(A)-Isophone laut Gutachten des TÜV-Hannover vom 29.02.1996

8. **Verkehrsflächen**
gemäß § 9(1) 11 Bau GB

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. **Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gemäß § 9(1) 20,25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Anzupflanzende Bäume

10. **Mit Geh.-Fahr-und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**
gem. § 9(1) 21 BauGB

zugunsten der Eigentümer und deren Rechtsnachfolger

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

11. Sonstige Planzeichen

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Gebäude

z.B. 271/58 vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. Bemaßung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

z.B. (P1) Zuordnung der ausserhalb liegenden PKW-Stellplätze zu jeweiligen Grundstücken z.B. (1)

B Angabe der Rechtsgrundlage

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.IS. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl.I S.3486).

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

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (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 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl.I S. 622).

-Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzVO 90)vom 18.12.1990 (BGBL I S.58).

- Landesbauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995(GV NW S. 218/ SGVNW 232, ber. GV NW S. 982)

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14 Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 132)

-Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710), geändert durch das Gesetz vom 02.05.1995 (GV NW S. 382)

- Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) i. der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1990 (BGB L I S. 888), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.12.1990 (BGBL I S. 2634).

- Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

C Textliche Festlegungen

gem. § 9(1) BauGB i.V.m. der BauNVO

1. **Abgrenzungen**
gem. § 9(7) BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben und Erschließungsplanes 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
gem. § 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

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten max. bis 25% überschritten werden

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

Im Westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Pflanzgürtel von mindestens 3,0 m Breite mit einheimischen Gehölzern anzulegen und auf Dauer zu unterhalten

Auf dem Privatgrundstücken sind 30% der nicht überbaubaren Flächen mit einheimischen Laubgehölzen und/ oder freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen zu bepflanzen.
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Fläche f. d. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Flächen sind, außer den notwendigen Stellplätzen und Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für mehr als 2 KFZ, sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen, d.h. je 3 PKW-Stellplätze - ein Laubbaum -.

Festsetzung von Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 12-14cm in 1m Höhe zu Pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4. **Immissionsschutzwall**
gem. § 9(1) 24 BauGB
Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein, mit einheimischen Gehölzen begrünter Immissionsschutzwall mit einer maximalen Höhe von 2,0m über Geländehöhe zu errichten.

5. **Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften**
gemäß §9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONN

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Firstrichtung
Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich

5.1.2 Dächer

Dachformen
In dem WA-Gebieten sind Satteldächer sowie Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung
zulässig ist eine Dachneigung von 38°-48°
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 Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten (Gauben) sind auf 2/3 und Dacheinschnitte auf 1/3 der Traufläche der entsprochenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang einhalten.

5.1.3 **Fassade**

Sockel:
Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 0,60 m über Oberkante anbaufähiger, öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

Drempel:
Die zulässige, Drempelhöhe ist auf maximal 1,25 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche.

Außenwandfläche
In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschl. 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 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.

Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze dürfen nur als Rasenfläche mit befestigten Fahrsnuren bzw. mit einer Befestigung mittels Rasengittersteinen errichtet werden.

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)

D1 Hinweis 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 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

M 1 : 500

Stadt Enger

Vorhaben- und Erschließungsplan

"Am Bahndamm"

2. Ausfertigung

A Nutzungsplan
B Angabe der Rechtsgrundlagen
C Textliche Festsetzungen
D Sonstige Darstellungen und Hinweise

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung/Begläubigten/Lichtbild/Abschrift/Ablichtung des/des Vorhabenbezogenen Erschließungsplans nicht mit der Urschrift übereinstimmt.
(Bezeichnung des Schriftstückes)
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei der Bezirksregierung / Oberfinanzdirektion Münster
(Behörde)
erteilt.
Enger, den 12.03.97
Stadt Enger
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
(Unterschrift)

Größe des Plangebietes: 1,16 ha

Gemarkung: Westerenger

Flur: 10

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt nicht mit dem Katasternachweis vom überein.

Herford, den 04.04.1997

Oberkreisdirektor Herford
-Kataster- u. Vermessungsamt

Im Auftrage Siegel

gez. Krömker
(Dipl.Ing.Krömker)

Es wird bestätigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Herford, den 04.04.1997

Oberkreisdirektor Herford
-Kataster- u. Vermessungsamt

Im Auftrage Siegel

gez. Krömker
(Dipl.Ing.Krömker)

Dieser Vorhaben-u. Erschließungsplan ist gem. § 7 BauGB-Maßnahme G durch Beschluß des Rates der Stadt Enger vom 06.05.1996 gebilligt und die Beteiligung der betroffenen Bürger- und Träger öffentlicher Belange beschlossen worden.

Enger, den 06.05.1996

Bürgermeister Ratsmitglied

gez. Rieke gez. Glied

Siegel

Dieser Vorhaben-u. Erschließungsplan wurde einer eingeschränkten Bürger-u. Trägerbeteiligung in der Zeit vom 12.07.96-30.08.96 unterzogen. Während dieser Zeit konnten Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Enger, den 02.09.1996

Stadt Enger
-Der Stadtdirektor-
Im Auftrage Siegel

gez. Flakowski

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Enger am 10.03.1997 als Satzung beschlossen worden.

Enger, den 10.03.1997

Bürgermeister Ratsmitglied

gez.Rieke gez.Ludwig

Siegel

Dieser Plan ist gem. § 11 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB- Maßnahmen G am angezeigt worden.
(siehe Verfügung der Bezirksregierung vom
AZ.
Detmold, den

Die Regierungspräsidentin

Im Auftrage

Gem.§ 12 BauGB i.V.m. § 7 BauGB-MaßnahmenG ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort u. Zeit der Auslegung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der angezeigte Plan liegt ab öffentlich aus.

Enger, den

Stadt Enger
-Der Stadtdirektor-

Im Auftrage