



**Gemarkung Enger Flur 4**

**Planzeichenklärung**  
(gemäß § 9 BauGB)

**1. Abgrenzung** (gemäß § 9 (7) BauGB)  
 ■ ■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-20 BauNVO)  
 WA allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 16) BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl, GRZ  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**  
(gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)  
 o offene Bauweise oder Reihenhäuser nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 FH 10,50 m über OKFFB-EG (siehe 3.2.1)  
 --- Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen.

**Nutzungsschablone:**

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	▲	Bauweise	Bauweise
0,4		GRZ	
23-28°/32-48°		Dachneigung (Pulldach)	Dachneigung

**4. Verkehrsfläche** (gem. § 9 (1) 11 BauGB)  
 ■ Öffentliche Verkehrsfläche  
 — Straßenbegrenzungslinie

**5. Pflanzgebote** (gem. § 9 (1) 25 BauGB)  
 ● Anzupflanzende Bäume

**6. Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
(gem. § 9 (6) BauGB)  
 ■ vorhandene Gebäude  
 568 vorhandene Flurstücksnummer  
 — vorhandene Flurstücksgrenze  
 - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Planzeichenklärung**  
(gemäß § 9 BauGB)

**1. Abgrenzung**  
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB.

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO.  
Zulässig sind nach § 4 BauNVO (2) folgende Nutzungen:  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl enthält auch gleichzeitig die Garagen oder Carports. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO ist somit nicht zulässig, um die Flächenversiegelungen im künftigen Baugebiet eindeutig zu begrenzen.

**3. Bauweise** Gemäß § 9 (1) 2 BauGB.  
**3.1 Stellung der baulichen Anlagen**  
 3.1.1 Die überbaubaren Flächen werden im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.  
 3.1.2 Es wird im gesamten Plangebiet offene Bauweise festgesetzt (gem. §22(2) BauNVO).

**3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
**3.2.1 Gebäudemasse**  
 - Die zulässige Firsthöhe beträgt 7,50m - 10,50m. Bezugshöhe ist die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (OKFFB - EG).  
 - Die Oberkante fertiger Fußboden (Socket) des Erdgeschosses bezieht sich auf die Oberkante der dem Grundstück zugewandten Straßenhöhe, die aus der Straßenplanung eindeutig vorliegt.  
**3.2.2 Dächer**  
 In dem WA-Gebiet sind  
 - Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32° - 48° sowie  
 - Pulldächer mit einer Dachneigung von 23° - 28° zulässig.

Die Begründung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern ist zulässig, wenn die Dachneigung einheitlich zu gestalten. Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig. Metalldächer sind zulässig.  
 Der Einbau von Sonnenkollektoren ist erwünscht.  
 Dachaufbauten sind bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.  
 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von der Festsetzung über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

**3.2.3 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen**  
 Die Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten oder Park- und Stellplatzanlagen ist z.B. mit Schotterrasen, Bepflasterung mit 3 cm breiten Fugen oder Resengittersteinen auszuführen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig. Ausnahmen Hauszugänge und Terrassen.

**3.2.4 Stellplätze**  
 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück mind. 1 KFZ-Stellplatz nachzuweisen.

**4. Regenrückhaltung**  
 Auf den privaten Grundstücken ist ein Regenwasserableitungssystem herzustellen, durch das die Abwassermenge auf 5 l/s ha Grundstücksfläche gedrosselt wird (z.B. durch Zisternen mit Anstauspeicher).  
 Die öffentliche Stichstraße wird oberflächennah über ein Mulden-Rigolen-System entwässert.

**5. Straßenflächen** Gemäß § 9 (1) 11 BauGB  
 Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

**6. Pflanzgebote** Gemäß § 9 (1) 25 BauGB.  
**6.1 Bäume**  
 Auf jedem Baugrundstück sind pro 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.  
**6.2 Frist**  
 Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**7. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen**  
 Gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB  
 Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich sind, werden - sofern sie nicht innerhalb der Grenzen dieses VEP nachgewiesen werden - auf dem Grundstück Gemarkung Oldinghausen, Flur 1, Flurstück 85/88 nachgewiesen.

**Angabe der Rechtsgrundlage**  
 - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)  
 - 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466,479)  
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/ SGW NW 232), berichtigt in GV.NW. 1995 S. 982  
 - Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO)  
 - Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV. NW. S. 458)

**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt (ohne Festsetzungscharakter)**  
**Hinweis zum Bodendenkmalschutz**  
 Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metall, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521 / 5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
**Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt**  
 - Die extensive oder intensive Dachbegrünung auf Haupt- und Nebengebäuden sowie Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht.

**Größe des Plangebietes :**  
 0,8 ha  
 Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

**Kartengrundlage :**  
 Die Planunterlage ist nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1:1000 vorliegen, hergestellt worden.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** gemäß § 2 (1) BauGB  
 Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 10.04.2000 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Auf der Flur" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.7.2001 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Enger, den 21.7.2001 (Bürgermeister)

**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG** gemäß § 3 (1) BauGB  
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Vorhaben- und Erschließungsplanung ist vom 23.7. bis zum 10.8.2001 durchgeführt worden.  
 Enger, den 13.8.2001 (Bürgermeister)

**TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** gemäß § 4 BauGB  
 Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 20.7.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Enger, den 20.7.2001 (Bürgermeister)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Stand 20.02.2002 bescheinigt.  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
 Kreis Herford  
 Der Landrat  
 und Vermessungsamt  
 im Auftrage  
 Herford, den 20.02.2002

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** gemäß § 3 (2) BauGB  
 Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 1.10.2001 dem Entwurf des VEP zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Offenlegung des Bebauungsplanes hat vom 19.10. bis zum 19.11.2001 öffentlich ausgelegt.  
 Enger, den 21.11.2001 (Bürgermeister)

**SATZUNGSBESCHLUSS** gemäß § 10 (1) BauGB  
 Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 10.1.2002 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB den VEP beschlossen. Der VEP wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Enger entwickelt. Eine Anzeige bzw. Genehmigung war deshalb nicht erforderlich.  
 Enger, den 11.1.2002 (Bürgermeister)

**RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG** gemäß § 10 (3) BauGB  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist am 17.1.2002 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und somit rechtsverbindlich. Der VEP legt vom 17.1.2002 an zu jedermanns Einsicht aus.  
 Enger, den 17.1.2002 (Bürgermeister)



# Stadt Enger

## KREIS HERFORD

### Vorhaben- und Erschließungsplan

#### "Auf der Flur"

### Maßstab 1:1000



**BOCKERMANN  
FRITZE**  
INGENIEURCONSULT GMBH

Dieselstraße 11  
32130 Enger  
Tel 052 24 | 97 37 - 0  
Fax 052 24 | 97 37 - 50  
mail@bf-ingenieurconsult.de