0 10 20 30 40 50 m

B. Angabe der Rechtsgrundlage

- Das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 desGesetzes vom 16.01.1998 (BGBl, 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

- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998

- 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)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – **BImSchG**)

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

1. Abgrenzung

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 9 (7) Bau GB.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
i.V.m. § 1 (6) Bau NVO.

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 (2) Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen Arten der Nutzung, sowie die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nicht zulässig.

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

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

3. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 (1) 25a und 25b BauGB.

3.1 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum (auch Obst) zu pflanzen. Die Wahl des Pflanzortes ist frei. Im Falle von Obstbäumen sind Hochstämme alter Sorten zu verwenden (Arten- und Sortenlisten siehe Begründungstext Anhang 2).
Die Pflanzung weiterer Bäume (inkl. Obstbäume) ist möglich

3.2 Erhaltungen

Die im Plan verzeichnete Hecke, bestehend aus den Arten Crataegus monogyna, Syringa spec., Acer platanoides u.a. mit einer Länge von 21,0m und einer Breite von 1,5m ist zu erhalten.
Ebenso zu erhalten sind die im Plan verzeichneten (an der Hecke stehenden) Bäume: Ein Acer spec. (Stammdurchmesser ca. 0,25 m) und ein Sorbus aucuparia (Stammdurchmesser ca. 0,09 m).

4. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW.

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,70m. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,0m. Bezugshöhe ist die Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche.

4.1.1 Firstrichtung

Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich.

4.1.2 Dächer

In dem WA-Gebiet sind Sattel- sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° – 48° zulässig. Für Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von Doppelhäusern und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Material, Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist erlaubt.

4.1.3 Fassade

Die Oberkante fertiger Fußboden (Sockel) des Erdgeschosses darf, bezogen auf die Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,40 m über Oberkante anbaufähiger, öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

In Bezug auf architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenflächen einschließlich ihrer Öffnungen bei Doppelhäusern und Hauptgebäuden mit den zugehörigen Nebenanlagen einheitlich auszubilden.

Glänzende Materialien, wie z.B. keramische Fliesen sind als Oberflächenmaterial unzulässig – ebenfalls grelle oder andere Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebungsbebauung stehen.

4.1.4 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

Die Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten oder Park- und Stellplatzanlagen mit ganzflächig verarbeiteten, zu 80% oder mehr bodenversiegelnden Materialien, insbesondere Beton und entsprechend ausgebildetes Betonverbundsteinpflaster, Asphalt oder Kunststoff ist nicht zulässig. Diese befestigten Grundstücksteile sind z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Bepflasterung mit 2 cm breiten Fugen auszuführen. Ausnahmen: Hauszugänge und Terrassen.

5. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen
Gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB

Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich sind, werden auf dem Grundstück Gemeinde Oldringhausen, Flur 1, Flurstück 85 nachgewiesen.

(Berechnung siehe Begründungstext: Anhang)

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

Hinweis zum Bodendenkmalschutz

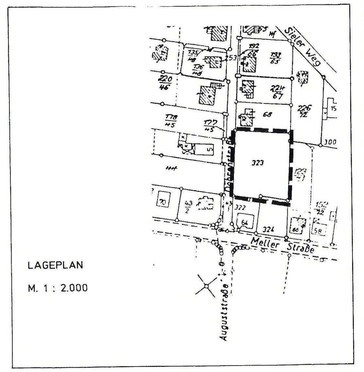
Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metall, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Enger oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze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

Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

- Die extensive oder intensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung ist zulässig und gewünscht.

- Der Einbau von Regenwasserzisternen die eine Nutzung als Brauchwasser ermöglichen ist zulässig und gewünscht.

- Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung nicht möglich.



LAGEPLAN

M. 1 : 2.000

A. Planzeichenerklärung

1. Abgrenzung (gemäß § 9 (7) Bau GB)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-20 Bau NVO)

WA	allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl GRZ
0,8	Geschoßflächenzahl GFZ
II	Zahl der Vollgeschossse als Höchstmaß

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
(gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Bau NVO)

o	offene Bauweise
E/D	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Hausform)
	Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen.

Nutzungsschablone:

1	2	Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Bauweise	Hausformen
5	6	GRZ	GFZ
7	8	Dachform	Dachneigung

4. Verkehrsfläche (gem. § 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft (gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu Erhaltende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

vorhandene Gebäude

vorgeschlagene Gebäude

323 vorhandene Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 21.04.1999 überein.

Herford, den 11.04.2000

Kreis Herford -Der Landrat-
- Kataster- und Vermessungsamt –

Im Auftrage Siegel

gez. Lückingsmeier

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Plan ZVO)

Herford, den 11.04.2000

Kreis Herford -Der Landrat-
- Kataster- und Vermessungsamt –

Im Auftrage Siegel

gez. Lückingsmeier

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 7 Bau GB durch Beschluß des Rates der Stadt Enger vom 08.02. 1999 gebilligt und die Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange beschlossen worden

Enger, den 08.Februar 1999

Bürgermeister Ratsmitglied

gez. Rieke gez. Büscher

Siegel

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wurde einer eingeschränkten Bürger- und Trägerbeteiligung in der Zeit vom 09.07. 1999 bis 09.08. 1999 unterzogen.
Während dieser Zeit konnten Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Enger, den 09.08. 1999

Stadt Enger
- Der Bürgermeister – Siegel

Im Auftrage
gez.
Flakowski

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

Enger, den 13.Dezember 1999

Bürgermeister Ratsmitglied

gez. Rieke gez. Bockermann

Siegel

Gem. § 12 BauGB i.V. m. § 7 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung am 30.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der angezeigte Plan liegt ab 30.12.1999 öffentlich aus.

Enger, den 30.12. 1999

Stadt Enger
- Der Bürgermeister – Siegel

Im Auftrage
gez.
Flakowski

Stadt Enger

Vorhaben- und Erschließungsplan "Döhrenstraße"

Gemarkung Enger, Flur 1, Flurstücke 323, 324

Maßstab: 1 : 500

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

garten- und landschaftsarchitekt:
dipl. –ing. **eckhart r. klemens**
32052 herford, elverdisser str. 305, tel. 05221/70004, fax 70005

Bauträger:
Wel-Haus GmbH
Hindenburgstraße 4, 32257 Bünde, Tel. 05223/ 92900

Größe des Plangebietes: 0,24 ha
Kartengrundlage: Abzeichnung der Katasterflurkarte
(M. 1:2.000 vom 26.04.1999)

Herford, im April 1999

VEP 2 Döhrenstraße