



- 1022 (1) Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm und Puttdächer mit einer Dachneigung von 30-55°.
Bei Garagen, untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen sind auch Dachneigungen von 0-35° zulässig.
Dachaufbauten, Dachanschnitte und Dachflächenfenster
Alle die Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile, wie Dachgauben, Giebel senkrecht zur Hauptfirstrichtung und Zwerchgiebel sowie Dachgängen dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge ist jeweils in der Dachfläche, also einschließlich des Dachoberstandes, zu messen. Dabei sind die Einzeilängen der Höhe der Traufe überragenden Gebäudeteile und die der Dachgängen zu addieren. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 2,00 m betragen.
Traufenhöhe
Die Traufenhöhe (TH) wird auf maximal 6,50 m begrenzt.
Die Traufenhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Dachplatte).
Die Beziehung zur Geländeoberfläche ist entsprechend Ziffer 10.2.1 "Firsthöhe" definiert.
Hinweis: Zu Punkt 10.2.1, 10.2.2 und 10.2.4 siehe auch "Beispielhafte Systemquerschnitte für ein Wohnhaus" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter".
- 1023 (1) Farbe der sichtbaren Dachflächen
Für Dachflächen, die eine größere Neigung als 20° haben, sind Dachpfannen in den Farben anthrazit und dunkelbraun bis ziegelrot zu verwenden.
Hinweis: Die festgesetzten WR I o (2)- und WA I o (2)-Gebiete sind mit einzelnen eingeschossigen Häusern bebaut oder unbebaut.
- 1024 (1) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt des Firstes das Maß von 9,50 m überschreiten (Firsthöhenbegrenzung).
Definition der Firsthöhe siehe Punkt 10.2.1.
Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm und Puttdächer mit einer Dachneigung von 30-55°.
Bei Garagen, untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen sind auch Dachneigungen von 0-35° zulässig.
Dachaufbauten, Dachanschnitte und Dachflächenfenster
Hierzu siehe Festsetzung unter Punkt 10.2.3
- 1025 (1) Traufenhöhe
Die Traufenhöhe (TH) wird auf maximal 4,20 m begrenzt.
Definition der Traufenhöhe siehe Punkt 10.2.4.
Hinweis: Zu Punkt 10.3.1, 10.3.2 und 10.3.4 siehe auch "Beispielhafte Systemquerschnitte für ein Wohnhaus" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter".
- 10.3 WR I o (2)
WA I o (2)
- 10.31 (2) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt des Firstes das Maß von 9,50 m überschreiten (Firsthöhenbegrenzung).
Definition der Firsthöhe siehe Punkt 10.2.1.
Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm und Puttdächer mit einer Dachneigung von 30-55°.
Bei Garagen, untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen sind auch Dachneigungen von 0-35° zulässig.
Dachaufbauten, Dachanschnitte und Dachflächenfenster
Hierzu siehe Festsetzung unter Punkt 10.2.3
- 10.32 (2) Traufenhöhe
Die Traufenhöhe (TH) wird auf maximal 4,20 m begrenzt.
Definition der Traufenhöhe siehe Punkt 10.2.4.
Hinweis: Zu Punkt 10.3.1, 10.3.2 und 10.3.4 siehe auch "Beispielhafte Systemquerschnitte für ein Wohnhaus" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter".
- 10.33 (2) Farbe der sichtbaren Dachflächen
Für Dachflächen, die eine größere Neigung als 20° haben, sind Dachpfannen in den Farben anthrazit und dunkelbraun bis ziegelrot zu verwenden.
Hinweis: Das WA II (zwingend) o (3) festgesetzte Baugbiet ist unbebaut.
- 10.4 WR II (3)
- 10.41 (3) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt des Firstes das Maß von 9,50 m überschreiten (Firsthöhenbegrenzung).
Definition der Firsthöhe siehe Punkt 10.2.1.
Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm und Puttdächer mit einer Dachneigung von 30-55°.
Bei Garagen, untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen sind auch Dachneigungen von 0-35° zulässig.
Dachaufbauten, Dachanschnitte und Dachflächenfenster
Hierzu siehe Festsetzung unter Punkt 10.2.3
- 10.42 (3) Traufenhöhe
Die Traufenhöhe (TH) wird auf maximal 6,5 m begrenzt.
Definition der Traufenhöhe siehe Punkt 10.2.4.
Hinweis: Zu Punkt 10.4.1, 10.4.2 und 10.4.4 siehe auch "Beispielhafte Systemquerschnitte für ein Wohnhaus" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter".
- 10.43 (3) Farbe der sichtbaren Dachflächen
Für Dachflächen, die eine größere Neigung als 20° haben, sind Dachpfannen in den Farben anthrazit und dunkelbraun bis ziegelrot zu verwenden.
Hinweis: Im Zusammenhang mit lebenden Hecken ist zusätzlich ein Drahtflechtzaun zulässig.
- 10.44 (3) Es sind folgende heimischen Heckenpflanzen zu verwenden:
Weißdorn Crataegus monogyna
Schlehen Prunus spinosa
Hainbuchen Corylus avellana
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Liguster Ligustrum vulgare
11. Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
11.1 Gestaltung des Vorgartens
Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe. Für Hinterliegergrundstücke ist kein Vorgarten anzulegen.
Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartens mit Ausnahme der Grundstücke, die an die Spenger Straße grenzen, sind als Grünflächen anzulegen.
Flächen für Hauszugänge, nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen maximal 40% der Vorgartenfläche einnehmen.
Überdachte Stellplätze (Carpors und Carports) sind im Vorgarten unzulässig.
11.2 Gestaltung der Einfriedungen im Vorgartenbereich
Innerhalb des Vorgartenbereiches sind folgende Einfriedungen zulässig:
1. Bis zu einer Höhe von 0,7 m: Einfriedungen aller Art
2. Bis zu einer Höhe von 2,0 m: nur lebende Hecken
Im Zusammenhang mit lebenden Hecken ist zusätzlich ein Drahtflechtzaun zulässig.
Es sind folgende heimischen Heckenpflanzen zu verwenden:
Weißdorn Crataegus monogyna
Schlehen Prunus spinosa
Hainbuchen Corylus avellana
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Liguster Ligustrum vulgare

Beispielhafte Systemquerschnitte für ein Wohnhaus
Beispiel für ein Wohnhaus im WR I o (1)- bzw. im WA I o (1)-Gebiet

maximale Firsthöhe FH = 9,50 m
maximale Traufenhöhe TH = 4,20 m
Gelände = 0,00 m

Beispiel für ein Wohnhaus im WR II o (2)- bzw. im WA II (zwingend) o (3) bzw. im WA I o (2)-Gebiet
Das dargestellte Beispiel stellt ein Systemquerschnitt des Wohnhauses Am Bahndamm 79, jedoch ohne den ca. 1,30 m hohen Sockel (Untergeschoss), dar.

maximale Firsthöhe FH = 10,80 m
maximale Traufenhöhe TH = 6,50 m
Gelände = 0,00 m

Kanaldurchleitungsrecht
Im Zusammenhang mit der Teilung von größeren Grundstücksflächen in kleinere Baugrundstücke ist sicherzustellen, dass der Anschluss der Schutz- und Regenentwässerung an die öffentliche Kanalisation mit Rücksicht auf das Geländegefälle in der dargestellten Richtung erfolgt. Zu diesem Zweck ist eine entsprechende Eintragung im Baustatutenverzeichnis oder eine grundbuchliche Sicherung erforderlich.
Für den Fall, dass die Aufteilung in Baugrundstücke nicht in der nachrichtlich dargestellten Form erfolgt, sind die dargestellten Kanalaranschnitte entsprechend anzupassen.

Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser
Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Brauchwasserzwecke zuzuführen.
Für den Fall, dass die Aufteilung in Baugrundstücke nicht in der nachrichtlich dargestellten Form erfolgt, sind die dargestellten Kanalaranschnitte entsprechend anzupassen.

Geruchsbelästigung durch den landwirtschaftlichen Betrieb Krokusweg 33
Die festgesetzte Wohnbebauung hält einen Mindestabstand zu dem vorhandenen Betrieb Krokusweg 33 ein. Damit ist unter Berücksichtigung der Betriebsgröße ein geruchsarmes Wohnen gegeben. Für den Fall, dass trotzdem geringe Geruchsbelästigungen auftreten, ist davon auszugehen, dass sie sich innerhalb des durch die entsprechenden Regelwerte gesetzten Rahmens bewegen.

Schallimmissionen, die von dem Verbrauchermarkt an der Spenger Straße ausgehen
Von dem Lebensmittel-Verbraucher-Markt an der Spenger Straße gehen Schallemissionen aus, die vor allem auf das östlich angrenzende Grundstück des Gartenbaubetriebes und in geringerem Maße auf die westlich liegenden Flurstücke 516 und 517 einwirken. Die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden vor allem im westlichen Bereich des Grundstücks des Gartenbaubetriebes überschritten.
Hierzu siehe Schalltechnisches Gutachten der AKUS GmbH vom 05.08.02 / Auftragsnr.: BLP-02107601. Dieses Gutachten ist der Begründung beigelegt.

Verbrauchermarkt
50-55 db(A) WA
65-70 db(A)
55-60 db(A) MI
60-65 db(A) MK/GE

Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einflüsse gem. § 9 (5) 1 BauGB erforderlich sind
Die gekennzeichneten Bereiche des allgemeinen Wohngebietes außerhalb des Verbrauchermarktes sind tags bis 60 db(A) bzw. bis 65 db(A) vorbelastet.

Stand der Planunterlagen: Dezember 1998
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 16.12.90 in der z. Zt. gültigen Fassung. Die Bebauungsplanfestsetzungen sind geometrisch eindeutig.

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt.
Datum des Beschlusses: 13.12.1999
Offenlegung vom 07.02.2000 bis 07.03.2000

Enger, den 08.03.2005
Bürgermeister

Herford, den
Bürgermeister

Planbearbeitung: Alfred Kelber
Dipl.-Ing. Architekt
Volkmannstr. 38
33619 Bielefeld
Tel.: 0521/102430
Fax.: 0521/161190

Der Rat der Stadt Enger hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Datum des Beschlusses: 14.03.2005

Enger, den 15.03.2005
Bürgermeister

15.02.2005
Bürgermeister

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

Datum des Beschlusses: 06.11.1995

AZ:
Detmold, den
Bürgermeister

(Riuke) Bürgermeister
Bürgermeister

Gem. § 2 (1) und (4) BauGB ist der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Datum der Bekanntmachung: 21.12.1995

Enger, den 21.12.1995
Bürgermeister

(Riuke) Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 (1) BauGB angezeigt worden.
Datum der Verfügung:

Bezirksregierung Detmold, Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 18.03.2005 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Datum der Bekanntmachung: 21.12.1995

Enger, den 21.12.1995
Bürgermeister

(Riuke) Bürgermeister

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000
Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter
Begründung

Angabe der Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), 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. 468, 479), das Bundesdenkmalengesetz (BnMhSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766);
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 769).

Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteile des Bebauungsplanes.
Zwischenhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. Abgrenzungen
1.1 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
1.2 - - - - - Abgrenzungen von unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
2.1 WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
2.2 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2.3 WA 000 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO nicht zulässig.
Gem. § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziffer 1, 2, 3 und 5 BauNVO nicht zulässig.
Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 sind allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
3.1 I Ein Vollgeschoss gem. § 16 BauNVO
3.2 II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
3.3 III Zwei Vollgeschosse, zwingend gem. § 16 BauNVO
Hinweis: Zu Punkt 3.1, 3.2 und 3.3 siehe auch unter Punkt 10. "Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB"

3.4 GRZ Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
3.5 GFZ Geschossflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
3.6 h max = 5,00 Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird auf 5,00 m begrenzt. Umbauten an Gebäuden, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
Hinweise: Die Definition "Gebäude" entspricht § 2 (2) BauO NRW. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf Punkt 2.3 der Festsetzungen mit Zeichenerklärungen.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 1 BauGB
4.1 o Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
4.2 Bauzeugs gem. § 23 BauNVO

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gem. § 9 (1) 10 BauGB
5.1 Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist.
Nutzungsart: Gärtnereisch gestaltete Fläche

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
6.1 Offentliche Verkehrsfläche
Hinweis: Hierzu siehe auch "Verkehrskonzept Westeringer" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter".
6.2 Offentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

7. Offentliche Grünflächen gem. § 9 (1) 1 BauGB
7.1 Offentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
7.2 Offentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Fuß und Radweg mit Eingrünung
Hinweis: Hierzu siehe auch "Verkehrskonzept Westeringer" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter".

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
8.1 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

8.2 Baumpflanzungen in den Hausgärten
Im Zusammenhang mit der Neubebauung eines Grundstücks ist auf je 400 qm angelegene Grundstücksfläche ein heimischer kleinkroniger Baum, Großstrauch oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Liste der anzupflanzenden Bäume:
Acer campestre Faldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche/Vogelbeere
Cornus mas Kornelkirsche

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB
9.1 GFLR 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 399
9.2 GFLR 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 293 und 399
9.3 GFLR 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 466
9.4 GFLR 4 Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit

10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
10.1 Firstrichtung
Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muss der längste First der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.
Bei Garagen, untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen ist eine andere Firstrichtung zulässig.
Hinweis: Die festgesetzten WR II o (1)- und WA II o (1)-Gebiete sind bereits im wesentlichen ein- und zweigeschossig bebaut.
10.2 WR o II (1)
WA o II (1)
10.2.1 (1) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt des Firstes das Maß von 11,00 m überschreiten (Firsthöhenbegrenzung).
Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zum vorhandenen Gelände zu messen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter

Bestand
heimischer Großbaum (Laubbau)
Die dargestellten Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Enger
Höhlinien
Die Höhenlinien sind aus der Deutschen Grundkarte M 1:5.000 übernommen.
neue Grundstücksgrenze
neues Gebäude

Vorschläge für die Realisierung

Verkehrskonzept Westeringer
Der endgültige Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen soll im Rahmen des Verkehrskonzeptes Westeringer festgelegt werden. In diesem Zusammenhang kann davon ausgegangen werden, dass der Ausbau der Spenger Straße und der Dreyer Straße im Separationsprinzip (Trennung von Gehweg, ggf. Parkstreifen und Fahrbahn) erfolgt.
Die übrigen vorhandenen und geplanten Straßen im Plangebiet (Einhangstraßen) können als Mischverkehrsflächen (Tempo 30) ausgebaut werden. Inwieweit in diesem Zusammenhang vorhandene Straßen unterbrochen oder als Einbahnstraßen angelegt werden ist ebenfalls im Rahmen des Verkehrskonzeptes Westeringer zu klären (z.B. Unterbrechung der Straße "Am Bahndamm" für den Kfz-Verkehr im Bereich des Kindergartens).
Straßen, die im Separationsprinzip ausgebaut werden sollen
Straßen, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden sollen

Anzeige kulturschichtlicher Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonenscherben, 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, Fax.: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsorte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Beachtung von Altlasten
Werden bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen der Bauarbeiten auffällige Verfallungen oder Verunreinigungen des Bodens festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung (untere Abfallbehörde) des Kreises Herford hierüber zu informieren.

