



Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

1. **Abgrenzungen** gem. § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

2. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II im Sinne des § 2 (5) BauNVO gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
0,4 zulässige Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
zulässige Geschossflächenzahl
GD, FD Geeignetes Dach, Flachdach
15°-45° Dachneigung
Pultdächer sind nur als gegenläufige Pultdächer zulässig
Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
TH max. 6,50 m Es ist eine Traufhöhe (TH) von max. 6,50 m zulässig.
GH max. 10,50 m Es ist eine Gebäudehöhe (GH) von max. 10,50 m zulässig.
Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
Oberer Bezugspunkt Traufhöhe:
Schnittpunkt der Fassadenoberflächen mit der Oberkante der Dachhaut
Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:
Oberster Anschluss der Oberkante der Dachhaut
Unterer Bezugspunkt:
Oberkante (Mitte) der zur Erschließung nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung).
Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 0,50m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

4. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) 2 BauGB
4.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO
offene Bauweise:
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Baugrenze

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen** gem. § 9 (1) 6 BauGB
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. **Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) 4 BauGB
Nebenanlagen, Carports, Garagen und offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze erforderlich.

7. **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
Bereich ohne Zu- und Abfahrten

8. **Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** gem. §§ 9 (1) 10 und 24 BauGB
Lärmimmissionen
Im Plangebiet liegt eine Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Spenger Straße sowie durch einen Gewerbebetrieb, der unmittelbar nordwestlich an das Wohngebiet angrenzt vor.
Durch die Immissionsquellen werden die Mischgebietswerte der Verkehrslärmschutzverordnung in Teilbereichen des Plangebietes überschritten.
Kennzeichnung der Lärmvorbelasteten Bereiche
Lärmvorbelasteter Bereich durch Straßenverkehrslärm
Lärmvorbelasteter Bereich durch Gewerbelärm
Schutz vor Lärmimmissionen
Wohnräume
Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im WA entlang der Spenger Straße sowie im Einwirkungsbereich des Gewerbebetriebes sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrisgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in den Schlafräumen nachts 30 dB (A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.
Außenwohnbereiche
Wegen der vorhandenen Außenlärmpegel werden Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die ausschließlich der Spenger Straße zugewandt sind, ausgeschlossen.

9. **Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Das anfallende Dach- und Hofflächenwasser im Einzugsbereich soll gemäß den Anforderungen des § 51a LWG-NRW zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet werden. Neu erstellte abflusswirksame Flächen dürfen nur dann an das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden, wenn das abfließende Niederschlagswasser über Einrichtungen zur Abflussdämmung unmittelbar auf den einzelnen privaten Grundstücken geführt wird. Der Regenabfluss ist mittels Anstauspeicher und Abflussdrossel zu begrenzen. Der zulässige Drosselabfluss beträgt maximal 10 l/s/ha Grundstücksfläche. Die Anlagen sind gemäß der DWA-Regelwerke A-117 bzw. A 139 zu bemessen und zu errichten.

10. **Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in der Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

11. **Sonstige Hinweise**
Hinweis zum Bodendenkmalerschutz:
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52002-50; Fax: 0521-52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Beispielhafte Systemquerschnitte zur Gebäudehöhe
I UG + DG max
II UG+DG max

STADT ENGER
GEMARKUNG ENGER
FLUR 3
FLURSTÜCKE

Maßstab 1 : 1.000

BESTANDTEIL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:
NUTZUNGSPLAN
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE
BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:
SATZUNG

PLANVERFASSER:
Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22 *
Mail info@enderweit.de 12.02.2014

STADT ENGER

Bebauungsplan
Nr.84 "Schillerstraße"

VERFAHRENSVERMERKE

Größe des Plangebietes: 4073 m²	Kartengrundlage: Die Planunterlagen ist auf der Vermessung des Kataster- und Vermessungsamt - Kreis Herford hergestellt worden. Stand der Kartengrundlage: 17.09.2013	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Herford, den _____ Kreis Herford der Oberkreisdirektor Kataster- und Vermessungsamt im Auftrage	Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 10.02.2014 als Satzung beschlossen worden. Der Beschluss ist am 14.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung kann ab dem 14.02.2014 auf Dauer von jedermann eingesehen werden. Enger, den 17.02.2014 Rieke (Bürgermeister) Böcke (Ratsmitglied)	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 21.10.2013 wird bescheinigt. Enger, den 17.02.2014 Rieke (Bürgermeister)
Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 2 (1), (4) BauGB ist vom Rat der Stadt am 02.07.2013 beschlossen worden.	Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) + (4) und § 3 (2) BauGB vom Rat der Stadt am 18.11.2013 als Entwurf beschlossen worden.	Die Bebauungsplanänderung hat einschließlich der Begründung gem. § (3) BauGB in der Zeit vom 13.12.2013 bis 13.01.2014 öffentlich ausgelegen. Enger, den 14.01.2014 Rieke (Bürgermeister)	Diese Bebauungsplanänderung wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am _____ angezeigt (siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom _____ Az.: _____) Detmold, den _____ Der Regierungspräsident im Auftrage	Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch Enderweit + Partner GmbH, Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld. Bielefeld, den _____



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);
§ 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);
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 Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zu widerhandlungen 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.