

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**  
**Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 - gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO**  
 Zulässig sind:  
 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.  
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**  
 2.1 **Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) gemäß §§ 16 und 20 BauNVO**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 1,2 zulässig.  
 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zulässig.  
 2.2 **Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO**  
**Bauweise**  
 gemäß § 22 (2) BauNVO  
 Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**  
 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie der Allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen und Stellplätze in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports und Garagen) im Vorgarten sind unzulässig. Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB**  
**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
**Häufige und verbreitete Vogelarten:**  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.  
 Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) 21 BauGB**  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Benutzer und Besucher des Flurstückes 303, Flur 3 der Gemarkung Enger.
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)**  
**Dachgestaltung**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.  
**Hinweise**  
**Kulturgeschichtliche Bodenfunde**  
 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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsorte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
 Der Beginn der Erdarbeiten ist der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.  
**Beachtung von Altlasten**  
 Werden bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten auffällige Verfärbungen 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.  
**Beachtung von Kampfmitteln**  
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  

WA1	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	SD ≤ 45°	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
		Zahl der Vollgeschosse	Dachform und max. Dachneigung
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO**  
 Füllschema der Nutzungsschablone  

0,4	zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4
0,8	zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW als Höchstgrenze, z.B. II
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (2) und § 23 (3) BauNVO**  
 offene Bauweise  
 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) BauGB**  
 Flächen für den Gemeinbedarf  
**Zweckbestimmung:**  
 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 1346 Flurstücknummer, z.B. 1346  
 vorhandene Bebauung  
 Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m

**ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);  
 § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);  
 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

**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.  
 Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

**VERFAHRENSSCHRITTE**

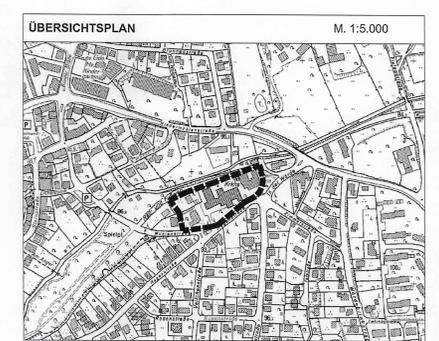
- Kartengrundlage**  
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
 Stand: August 2018  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
 Herford, den 18.07.2019  
 Kreis Herford  
 Der Landrat  
 Kataster- und Vermessung  
 im Auftrag  
 (Lückjansmeier)
- Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist vom Rat der Stadt am 17.09.2018 beschlossen worden.  
 Enger, den 18.09.2018  
 (Meyer) Bürgermeister (Babenhäuserheide) Ratsmitglied
- Entwurfsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt am 17.09.2018 als Entwurf beschlossen worden.  
 Enger, den 18.09.2018  
 (Meyer) Bürgermeister (Babenhäuserheide) Ratsmitglied
- Öffentliche Auslegung**  
 Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 12.10.2018 bis 13.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Enger, den 14.11.2018  
 (Meyer) Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt am 17.12.2018 als Satzung beschlossen worden.  
 Enger, den 18.12.2018  
 (Meyer) Bürgermeister (Böck) Ratsmitglied
- Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 21.12.2018 bis 31.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2018 rechtsverbindlich geworden.  
 Enger, den 07.01.2019  
 (Meyer) Bürgermeister

**PLANVERFASSER:**  
**STADT ENGER**  
**FACHBEREICH IV in Zusammenarbeit mit**  
**HEMPEL + TACKE GMBH**  
**AM STADTHOLZ 24-26**  
**33609 BIELEFELD**

**GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK:** Enger / 3 / 134, 135, 143, 150, 240 sowie 303  
**KARTENGRUNDLAGE:** August 2018  
**MAßSTAB:** 1:500



**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "MAIWIESE"**  
**SATZUNG NOVEMBER 2018**



**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30**