

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**0 Abgrenzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes) gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

**1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**

**WA** Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

**2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO**

- 0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4
- 0,8 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 0,8
- I Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018 als Höchstgrenze, z.B. maximal ein Vollgeschoss
- II Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018 zwingend, z.B. zwei Vollgeschosse
- FHmax 14,0 m Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. max. 14,0 m
- THmax 9,0 m Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. max. 9,0 m
- THmin 6,0 m Mindesttraufhöhe, z.B. mind. 6,0 m

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

- o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- a abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
- Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

**4 Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche - öffentlich -

**5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW 2018**

- GD 25°-50° Dachform und Dachneigung, z.B. geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50°

**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt / nachrichtliche Übernahmen**

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 1346 Flurstücknummer, z.B. 1346
- vorhandene Bebauung
- 3 Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m
- D Baudenkmal gem. DSchG NRW

Stand: 22.05.2019 Hempel + Tacke GmbH

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO**  
**Allgemeines Wohngebiet - WA - 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.  
 Ausnahmsweise zulässig sind:  
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 3. Anlagen für Verwaltungen.  
 Unzulässig sind:  
 1. Gartenbaubetriebe,  
 2. Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO**  
**Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO**  
 Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:  
  - Firsthöhe:**  
 Oberer Bezugspunkt:  
 - Der oberste Punkt der Dachfläche  
 Unterer Bezugspunkt:  
 - Oberkante-Rohfußboden-Erdgeschoss (OKRFEG)
  - Traufhöhe:**  
 Oberer Bezugspunkt:  
 - Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.  
 Unterer Bezugspunkt:  
 - Oberkante-Rohfußboden-Erdgeschoss (OKRFEG)
  - Definition Höhe Oberkante-Rohfußboden-Erdgeschoss:**  
 Die Höhe der Oberkante-Rohfußboden-Erdgeschoss darf maximal 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks, liegen.
- Bauweise gemäß § 9 (1) 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**  
 Im WA1 und WA3 ist eine abweichende Bauweise zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 2,0 m.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**  
 Innerhalb des Allgemeinen Wohnbiets sind Nebenanlagen und Stellplätze in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 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 Verbotstatalbestände ist im Falle von Baumaßnahmen oder Gehölzrodungen eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder die zukünftig überbauten 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.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB**  
**Passive Lärmschutzmaßnahme**  
 Innerhalb der nach den Lärmpegelbereichen I bis V festgesetzten Flächen (s. Anlagen 1-3) sind zum Schutz vor Lärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile gemäß Kapitel 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:  

Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	Erf. R <sub>w,ges</sub> der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	Bürosräume und Ähnliches
I / 55 dB(A)	30 dB	--
II / 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III / 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV / 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V / 75 dB(A)	45 dB	40 dB

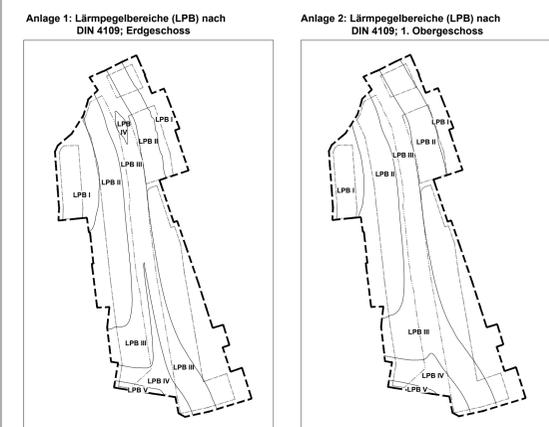
**7. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW 2018 (örtliche Bauvorschriften)**

- Dachgestaltung**  
 Zulässig sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 25° bis 50°. Einseitige reine Pultdächer sind unzulässig.  
 Bei untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Fassadengestaltung**  
 Im WA1 und WA3 ist bei einer Zusammenlegung von Flurstücken und einer Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen auf den zusammengelegten Flurstücken eine zusammenhängende Bebauung über die maßgebenden Flurstücksgrenzen hinweg nur dann zulässig, wenn sie im Bereich der maßgebenden Flurstücksgrenzen Fassadenrücksprünge in einer Tiefe von mindestens 1 m und einer Breite von mindestens 2 m aufweist.  
 Maßgebend sind die Flurstücksgrenzen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.  
 Durch die genannten Fassadenrücksprünge dürfen die Baulinien gem. § 23 (2) 3 BauNVO sowohl von wesentlichen als auch von unwesentlichen Gebäudeteilen unterschritten werden.

**Hinweise**

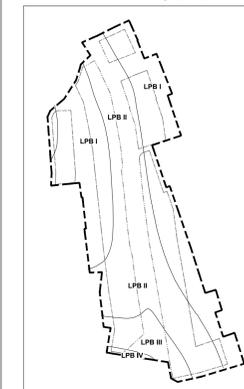
**Kulturgeschichtliche Bodenfunde**  
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
**Beachtung von Altlasten**  
 Werden bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Bodens festgestellt, sind die Arbeiten 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 verfarbt 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.  
**Wohnraumlüftung**  
 Bei den zur Straße hingewandten Schlafräumen und Kinderzimmern ist für eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit zu sorgen, die den Gesamtschalldämmwert der Fassade nicht verschlechtert.

**Anlagen**



Quelle Abbildungen Lärmpegelbereiche: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“, Stadt Enger, AKUS GmbH, 14.02.2019.

Anlage 3: Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109; 2. Obergeschoss



**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 (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 421);  
 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 23.01.2016 (GV. NRW. S. 90).

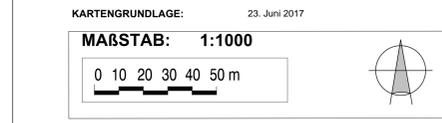
**Anmerkung**  
 Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche 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.  
 Stand: Januar 2019

**VERFAHRENSCHRITTE**

- Kartengrundlage**  
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralnachweis überein.  
 Stand: 23.06.2017  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.  
 Herford, den \_\_\_\_\_ Kreis Herford  
 Der Landrat Der Landrat  
 Kasten- und Vermessung Im Auftrag  
 \_\_\_\_\_ (Lückingsmeier)
- Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist vom Rat der Stadt am 12.11.2018 beschlossen worden.  
 Enger, den 14.11.2018  
 \_\_\_\_\_ (Meyer) Bürgermeister  
 \_\_\_\_\_ (Bäcker) Ratsmitglied
- Entwurfsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt am 25.03.2019 als Entwurf beschlossen worden.  
 Enger, den 27.03.2019  
 \_\_\_\_\_ (Meyer) Bürgermeister  
 \_\_\_\_\_ (Bunte) Ratsmitglied
- Öffentliche Auslegung**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt am 15.04.2019 bis 16.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.  
 Enger, den 17.05.2019  
 \_\_\_\_\_ (Meyer) Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt am 09.07.2019 als Satzung beschlossen worden.  
 Enger, den 11.07.2019  
 \_\_\_\_\_ (Meyer) Bürgermeister  
 \_\_\_\_\_ (Dessin) Ratsmitglied
- Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 16.07.2019 bis 23.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.07.2019 rechtsverbindlich geworden.  
 Enger, den 31.07.2019  
 \_\_\_\_\_ (Meyer) Bürgermeister

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

GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK: Enger / 7 / 562, 218, 219, 561 (Iw.), 224, 209, 210, 211, 478, 421, 222, 626, 225, 233 (Iw.), 478, 508, 506, 526 (Iw.), 627, 10, 9, 200, 221, 199, 319, 172/5, 3, 318, 1, 140 (Iw.) und Enger / 5 / 616, 660, 626, 340, 425, 655, 685, 566 (Iw.), 534, 809 (Iw.), 413, 807 (Iw.), 331, 757, 758 (Iw.), 328 (Iw.), 654 (Iw.), 836 (Iw.), 666, 595 (Iw.), 534, 880, 216/5



**NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93 "Bielefelder Straße"**

**SATZUNG Mai 2019**

