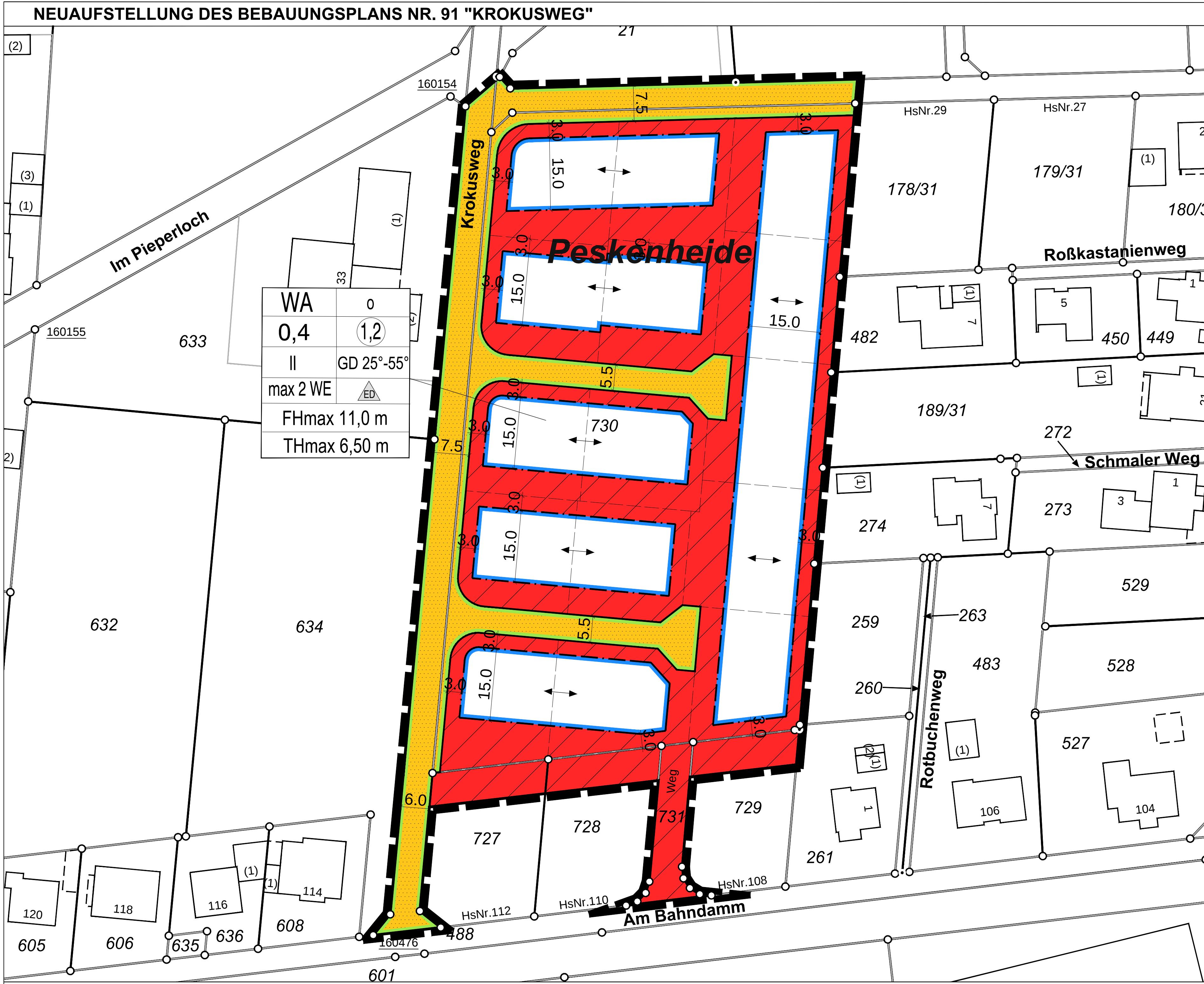




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. 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:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Hinweis zu Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet:  
Innerhalb des WA sind Rückstauspeicher zur Reduzierung des Regenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken zu errichten.
- 2. 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  
Es ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 1,2 zulässig.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO  
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen  
gemäß § 16 und 18 BauNVO  
Firsthöhe:  
Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß 11,0 m überschreiten.  
Hinweis: Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.
- Oberer Bezugspunkt:
- Der oberste Punkt der Dachfläche
- Unterer Bezugspunkt:
- Oberkante-Fertigfußboden-Erdgeschoss (OKFFEG)
- Traufhöhe:  
Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß 6,50 m überschreiten.  
Hinweis: Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine maximale Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt.
- Oberer Bezugspunkt:
- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
- Unterer Bezugspunkt:
- Oberkante-Fertigfußboden-Erdgeschoss (OKFFEG)
- Definition Höhe Oberkante-Fertigfußboden-Erdgeschoss:  
Die Höhe der Oberkante-Fertigfußboden-Erdgeschoss darf maximal 0,5 m über dem Wert liegen, der in der Höhenrasterkarte dem Schwerpunkt des Gebäudes am nächsten liegt.

- Geländegestaltung  
Stützmauern an den Nachbargrenzen dürfen mit einer maximalen Höhe von 0,8 m über dem natürlichen Gelände errichtet werden.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
- Bauweise  
gemäß § 22 (2) BauNVO  
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**  
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Nebenanlagen und Stellplätze in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig, während überdachte Stellplätze (Carports und Garagen) im Vorgarten unzulässig sind. Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe parallel zur festgesetzten Firstrichtung. (Bei Grundstücken, die nur über den Wendehammer erschlossen werden, ist kein Vorgarten definiert).  
Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartens sind, sofern dort keine Stellplätze errichtet sind, als Grünflächen anzulegen. Pro Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander zu befahrene Stellplätze zu schaffen.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
gemäß § 9 (1) 6 BauGB  
Im WA sind in jeder Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit und in jedem Einfamilienhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 6. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)**  
Dachgestaltung  
Zulässig sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 25° bis 55°. Einseitige reine Pultdächer sind unzulässig.  
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-archaologie-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 Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung (untere Abfallbehörde) des Kreises Herford hierüber zu informieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 0 Abgrenzungen**  
gemäß § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- 1 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)
- 2 Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung                                                          | Bauweise                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)<br>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Geschossflächenzahl (GFZ)<br>Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| Zahl der Vollgeschosse                                                             | Dachform und max. Dachneigung                                                               |
| max. Anzahl Wohneinheiten                                                          | Hausform                                                                                    |
| max. Firsthöhe                                                                     |                                                                                             |
| max. Traufhöhe                                                                     |                                                                                             |
- 0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4
- 1,2 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,2
- II Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW als Höchstgrenze, z.B. II
- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen**  
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO
- 0 offene Bauweise
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach
- 4. Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**
- vorhandene Flurstückgrenze
- 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);

§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

**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.

VERFAHRENSSCHRITTE

**Kartengrundlage**  
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
Stand: 18.10.2016  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.

Herford, den \_\_\_\_\_ Kreis Herford  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessung  
Im Auftrag  
(Lückingsmeier)

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist vom Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ beschlossen worden.

Enger, den \_\_\_\_\_  
( ) ( )  
Bürgermeister Ratsmitglied

**Entwurfsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ als Entwurf beschlossen worden.

Enger, den \_\_\_\_\_  
( ) ( )  
Bürgermeister Ratsmitglied

**Öffentliche Auslegung**  
Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Enger, den \_\_\_\_\_  
( )  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.

Enger, den \_\_\_\_\_  
( ) ( )  
Bürgermeister Ratsmitglied

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

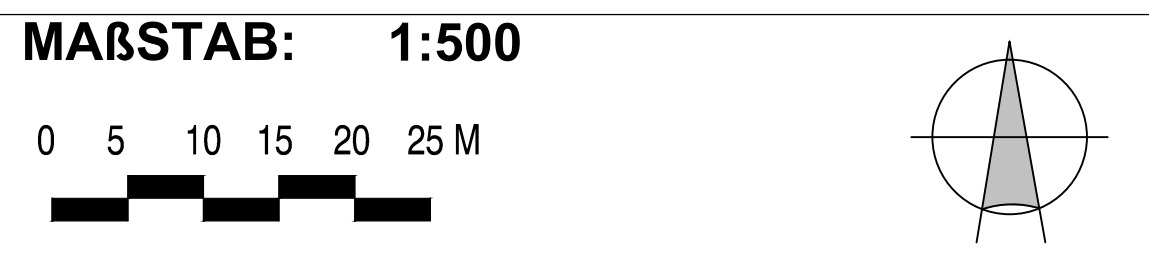
Enger, den \_\_\_\_\_  
( )  
Bürgermeister

**PLANVERFASSER:**  
**STADT ENGER**  
**FACHBEREICH IV in Zusammenarbeit mit**

**HEMPEL + TACKE GMBH**  
**AM STADTHOLZ 24-26**  
**33609 BIELEFELD**

**GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK:** Westerenger / 9 / 730, 246/107 (teilw.), 350 (teilw.), 727 (teilw.), 728 (teilw.), 731 und 729 (teilw.)

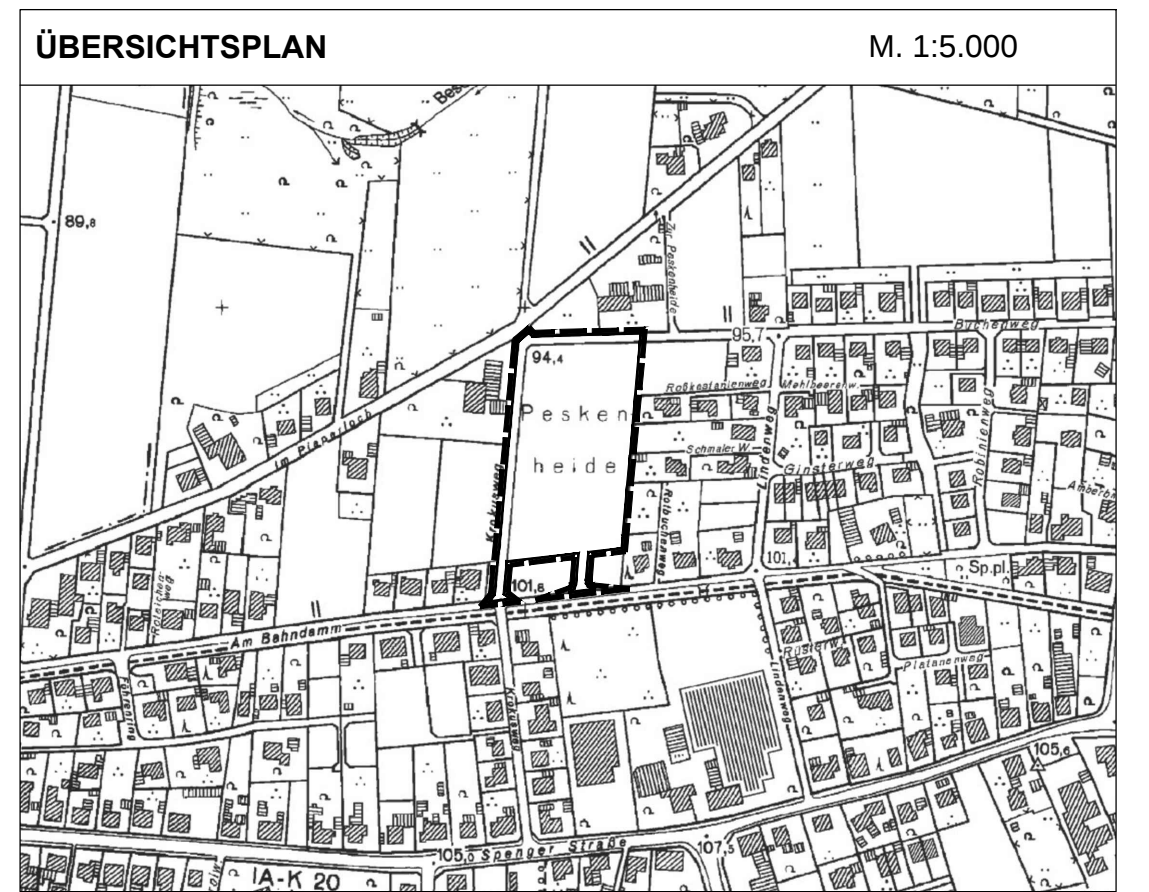
**KARTENGRUNDLAGE:** 03. August 2017



**STADT ENGER**

**NEUAUFSTELLUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 91**  
**"Krokusweg "**

**VORENTWURF AUGUST 2017**



**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91**