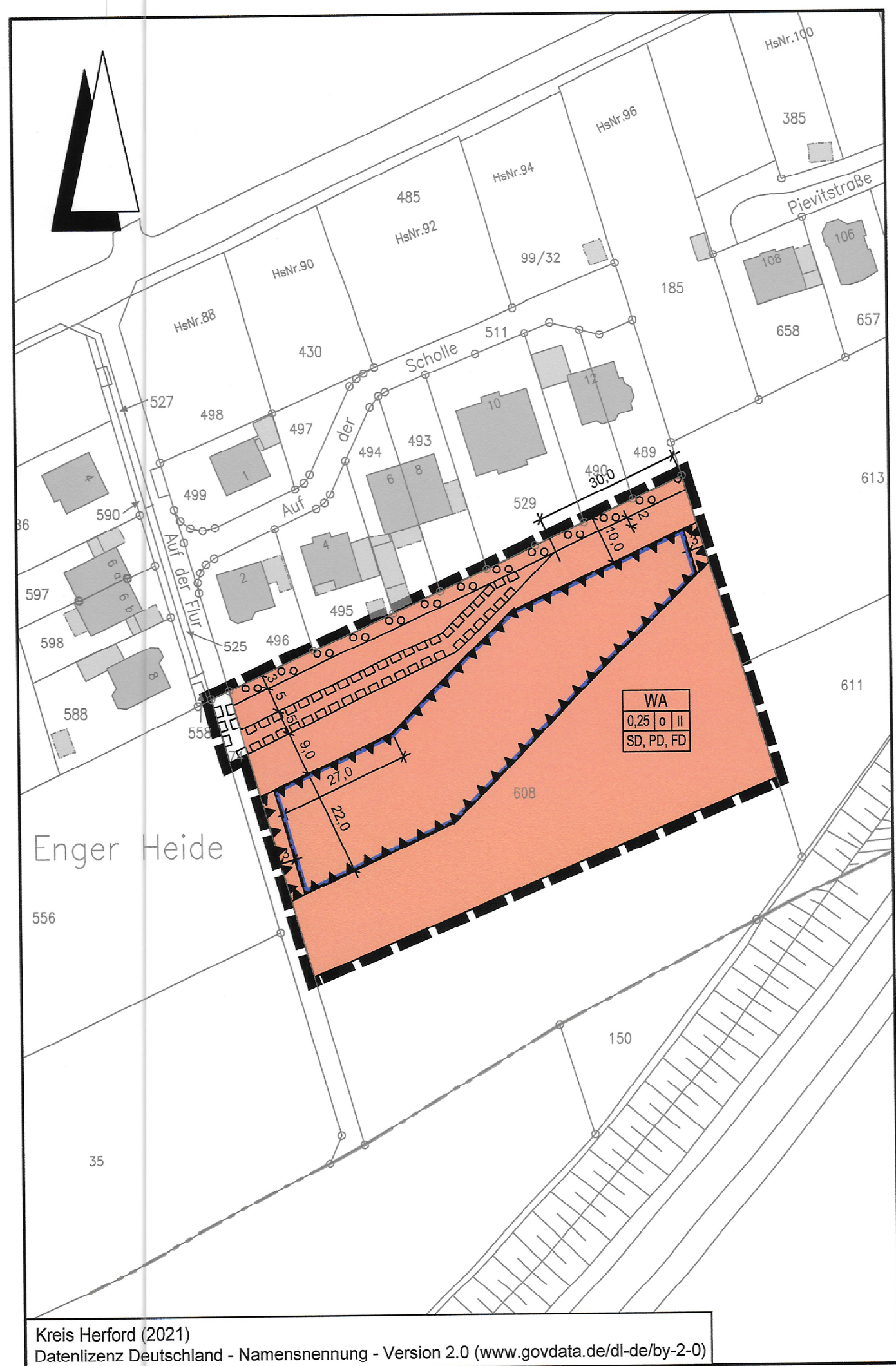




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,25 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 offene Bauweise
Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

FD Flachdach
PD Pultdach
SD Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. mit § 9 BauGB und § 86 BauO NRW

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt, die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Die Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.
2.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Bezugshöhe für die Höhenermittlung zu den oben genannten Punkten ist der gewachsene Boden über NHN in der Grundstücksmitte gemessen. Dieser ist vor Baubeginn geodätisch zu ermitteln.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

a) Die Sockelhöhe Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) darf 0,50 m über NHN nicht überschreiten.
b) Die Traufhöhe (TH = Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) darf auf 3/4 der Trauflänge die Höhe von

- 6,50 m Hauptgebäuden mit Sattel- und Pultdach über OKFF EG nicht überschreiten. Bei zurückgesetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (Attika), der gleichzeitig die Brüstung der Terrasse im Dachgeschoss bildet. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

c) Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH), gemessen von OKFF EG bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf

- 10,50 m bei Hauptgebäude mit Sattel- und Pultdach nicht überschreiten.
- 7,00 m bei Hauptgebäude mit Flachdach nicht überschreiten.

3. Bauweise gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

3.1 Es wird die offene Bauweise o festgesetzt.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden tags und nachts in einem Teilbereich überschritten. Es werden maximal rd. 57 / 47 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	Teilbereich
Einstufung Lärmpegel-Bereiche (LPB)	alle	LPB II

- Um für die bei Räumen mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Im Plangebiet sind 18 Stellplätze in 6 Dreiergruppen herzustellen. Die Dreiergruppen sind jeweils durch mindestens 20 m² große Pflanzflächen in Ost-West-Richtung zu gliedern. Pro Pflanzfläche ist mindestens 1 lebensraumtypischer Baum sowie ebensolche Gehölzplanungen auf mindestens 50 % der Fläche herzustellen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5.2 An der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine 3,0 m breite Fläche als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. In dieser Fläche sind lebensraumtypische und/oder immergrüne Gehölze (Bäume und Sträucher) mit einem Flächenanteil von 50 % oder mehr herstellen. Eine leichte Wallbildung ist pflanzenverträglich herzustellen.

5.3 Auf der dargestellten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger, der Stadt Enger sowie der Anwohner festgesetzt.

5.4 Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.5 Innerhalb des WA Gebietes sind maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

6.1 Für Hauptgebäude sind Sattel- (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 15° bis 48° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig. Flachdächer sind als Gründach auszuführen.

6.2 Für Nebengebäude sind Sattel- (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 32°-48° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erarbeiten 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; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG sind durch den Bauherrn unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.
Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung potentieller Niststätten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison stattfinden (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar). Sollte die Entfernung von Gehölzen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Stadt Enger, Bahnhofstraße 44, 32130 Enger (Telefon: 05224 9800-0, Email: info@enger.de) Fachbereich Technik eingesehen bzw. angefordert werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis sind Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten nicht auszuschließen; diese führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen. Sie sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Abstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

An den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gemäß §§ 41-43 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände dauerhaft einzuhalten. Diese betragen beispielsweise bei Einfriedungen 50 cm, bei schwach wachsenden Zier- und Beerenobststräuchern und Hecken 1 m (bei Hecken von der Seitenfläche aus gemessen!), bei stark wachsenden Obstbäumen 4 m sowie bei stark wachsenden Bäumen wie Eiche oder Pappel 6 m.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Stadtordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Herford, den 19. 08. 2022



Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Im Auftrag

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in Vertretung des Rates der Stadt Enger in seiner Sitzung am 11.02.2021 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Enger Heide“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Enger, den 17.01.2022

(Meyer) Bürgermeister

(Babenhauserheide) Ausschussmitglied

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 dem Entwurf der Innenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Enger, den 17.01.2022

(Meyer) Bürgermeister

(Libuda-Franke) Ratsmitglied

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Enger hat der Innenbereichssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Enger, den 17.01.2022

(Meyer) Bürgermeister

(Siekmann) Ratsmitglied

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss der Innenbereichssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Enger, den 17.01.2022

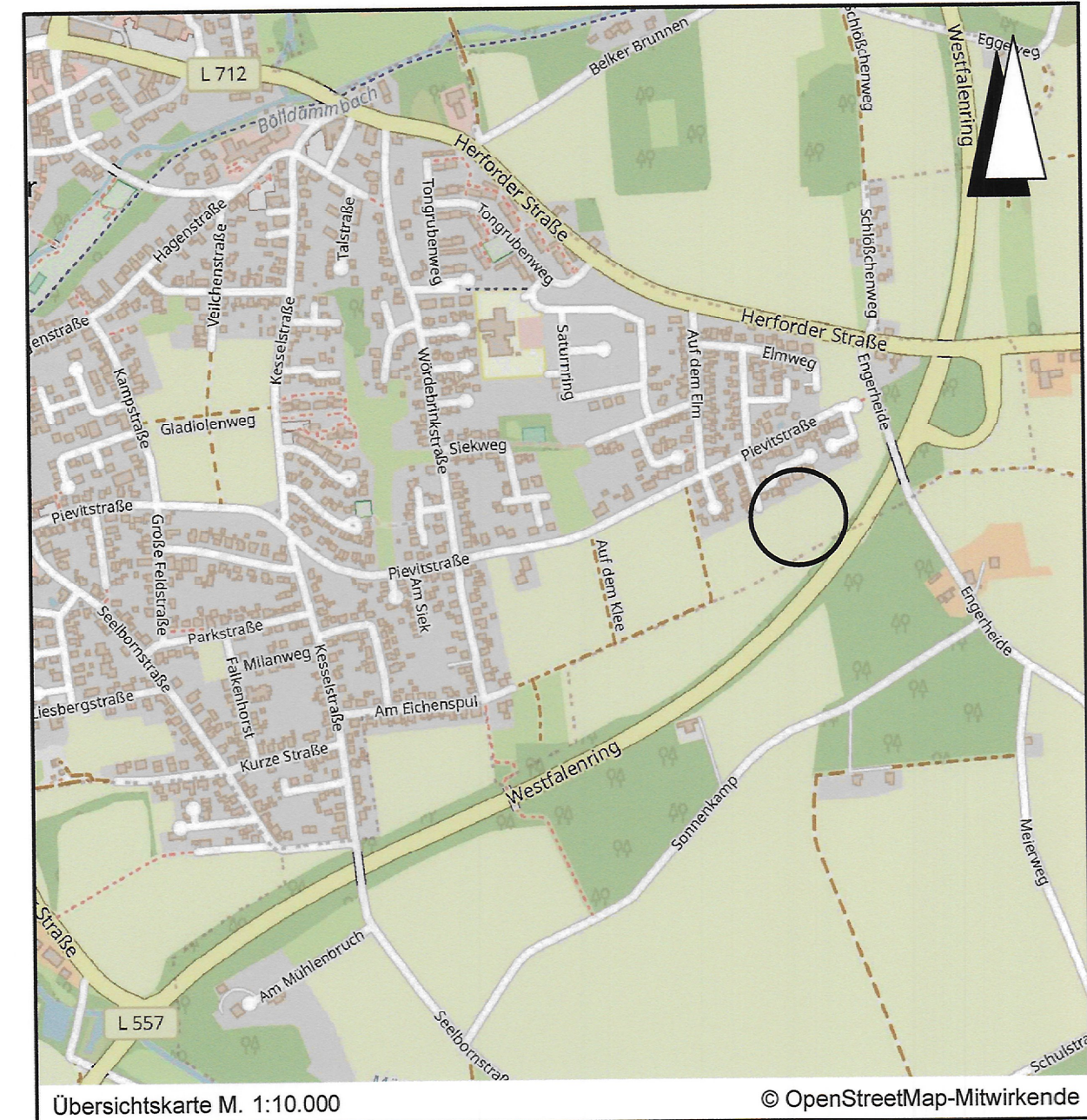
(Meyer) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Innenbereichssatzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Enger,

(Meyer) Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	 IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/890-0 • Fax:05407/890-88		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2021-12	Kr
		gezeichnet	2021-12	Ber
		geprüft	2021-12	Kr
		Wallenhorst, 2021-12-16		freigegeben

Plan-Nr.: H:\ENGER\220445\PLAENE\BP\bp_Innenbereich_Enger-Heide_03_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Kreis Herford
STADT ENGER
Innenbereichssatzung
"Enger Heide"

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, Verfahren gem. §13 BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000