



# Nutzungsplan

## ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit gültigen Fassung.
- Das B-Planverfahren ist vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) eingeleitet worden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

- Abgrenzungen**  
gem. § 9 (7) BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und Sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO  
**Kerngebiet**  
gemäß § 7 BauNVO  
Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sofern die Verkaufsflächen der Einrichtungen eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Innerhalb der Einrichtung sind neben dem Verbrauchermarkt einzelne separate Shops zulässig, sofern die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird und ihre Verkaufsfläche einen Anteil von 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.  
Alle sonstigen gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes unzulässig.
- Flächen für den Gemeinbedarf**  
gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB  
Flächen für den Gemeinbedarf  
**Zweckbestimmung:**  
Sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Jugendzentrum)  
Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Museum)
- Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO  
3.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
gemäß § 16 und 19 BauNVO  
zulässige Grundflächenzahl, z.B. 1,0  
3.2 Zahl der Vollgeschosse  
gemäß § 16 und 20 BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 Vollgeschoss



Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:  
**Obere Bezugspunkte:**  
- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe),  
- oberer Abschluss der Außenwand (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.  
**Untere Bezugspunkte:**  
- die Oberkante des Fertigfußbodens des jeweiligen Erdgeschosses.

Die Gebäudehöhe (GH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von 9,0 m überschreiten.  
Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0 m.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Flächen für Stellplätze**  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg (F+R)  
Einfahrtsbereiche  
Sonstige Zufahrten von der Ringstraße bzw. Bahnhofstraße sind unzulässig.
- Führung von Versorgungsleitungen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB  
vorhandener Regenwasserkanal  
vorhandener Mischwasserkanal  
vorhandene / geplante Elektrizitätsleitung
- Grünflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB  
Zweckbestimmung:  
- naturnahe Grünanlage
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**  
gemäß § 9 (1) Nr. 20, § 1 a (3), § 9 (1a) BauGB  
Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden folgende im Privateigentum befindliche oder durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Flächen als Sammelausgleichsflächen sämtlichen Baugrundstücken zugeordnet:  
Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 4, Flurstück 385, Teilfläche in einer Größe von ca. 2982 m<sup>2</sup>, Art der Maßnahme: Auforstung mit standortgerechten heimischen Sträuchern
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger  
Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der nördlich angrenzenden Flurstücke.

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB  
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
anzupflanzende Bäume  
Als Baumart sind Baumhasel (*Corylus coloma*), Säuleneiche (*Quercus robur fastigiata*), oder Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus fastigiata*) mit einem Stammumfang von 12-14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden.  
Pflanzfläche  
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern flächendeckend dicht zu bepflanzen.  
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB  
zu erhaltener Einzelbaum  
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verunstaltung zu ersetzen.
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)**  
12.1 Kerngebiet  
**Fassadengestaltung**  
Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen und Klinker.  
**Dachgestaltung**  
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer.  
SD  
z.B. DN max. 30°  
Maximal zulässige Dachneigung, z.B. 30°  
Als Ausnahme sind für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Überdachungen von Anlieferungsbereichen, etc., abweichend von den festgesetzten Dachformen andere Dachformen zulässig.  
**Werbeanlagen**  
Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.  
Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind zulässig,  
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn ihre Höhe von 7,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 9,00 m) über dem Gelände nicht überschreitet,  
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn  
\* sie an der Stätte der Leistung errichtet werden,  
\* sie nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden,  
\* ihre Höhe 7,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 9,00 m) nicht überschreitet.  
**Beleuchtung der Werbeanlagen**  
Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit wechselndem Licht, in ihrer Helligkeit wechselnde Werbeanlagen, Leuchtblitz- oder Laufbildwerbeanlagen sind unzulässig.  
**Grundstückseinfriedungen**  
Grundstückseinfriedungen sind entlang der Ringstraße unzulässig.  
Zulässige Materialien für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stabgitterzäune. Geschlossene Materialien oder Elemente sind unzulässig.

- Flächen für den Gemeinbedarf**  
**Fassadengestaltung**  
Zulässig sind ausschließlich Putzfassaden und Klinkerfassaden. Die Farbtöne der Putzfassaden müssen einem Hellwertwert von 40-60% entsprechen. Als Ausnahme sind Zinkblechverkleidungen sowie Holzverschalungen zulässig.  
Grenzende Materialien, wie z. B. keramische Fliesen oder reflektierende Fassaden-teile / Baumaterialien und großflächige Kunststoffverkleidungen sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.  
**Dachgestaltung**  
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Flachdächer sowie Pultdächer.  
SD / FD / PD  
z.B. DN max. 48°  
Maximal zulässige Dachneigung, z.B. 48°  
Als Ausnahme sind für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Überdachungen von Anlieferungsbereichen, etc., abweichend von den festgesetzten Dachformen andere Dachformen zulässig.  
**Grundstückseinfriedungen**  
Grundstückseinfriedungen sind entlang der Bahnhofstraße unzulässig.  
Zulässige Materialien für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stabgitterzäune. Geschlossene Materialien oder Elemente sind unzulässig.
- Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**  
gemäß § 9 (6) BauGB  
**Hinweis zum Bodendenkmalschutz**  
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 dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 676
- Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Größe des Plangebietes:  
1,00 ha  
Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

Kartengrundlage:  
Die Planunterlage ist auf der Vermessung des obVI Dipl.-Ing. R. Schiefenbaum - Bielefeld - vom 08.02.2005 hergestellt worden.

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
Herford, den \_\_\_\_\_  
Kreis Herford  
der Oberkreisdirektor  
Kataster- und Vermessungsamt  
im Auftrage

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Herford, den \_\_\_\_\_  
Kreis Herford  
der Oberkreisdirektor  
Kataster- und Vermessungsamt  
im Auftrage

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch Enderweit + Partner GmbH, Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld.  
Bielefeld, den \_\_\_\_\_

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 29.04.2005 wird bescheinigt.  
Enger, den 15.07.2005  
  
(Rieke)  
Bürgermeister

Enger, den 24.05.2004  
  
(Fische)  
Ratsmitglied

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) \* (4) und § 9 (2) BauGB vom Rat der Stadt am 20.12.2004 als Entwurf beschlossen worden.

Enger, den 20.12.2004  
  
(Rieke)  
Bürgermeister  
  
(Bunte)  
Ratsmitglied

Die Bebauungsplanänderung hat einschließlich der Begründung gem. § (3) BauGB in der Zeit vom 29.04.2005 bis 30.05.2005 öffentlich ausgestellt.

Enger, den 31.05.2005  
  
(Rieke)  
Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 05.07.2005 als Satzung beschlossen worden. Der Beschluss ist am 15.07.2005 ordentlich bekanntgemacht worden.  
Die Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung kann ab dem 15.07.2005 auf Deuer von jedermann eingesehen werden.  
Enger, den 15.07.2005  
  
(Rieke)  
Bürgermeister  
  
(Dinklage)  
Ratsmitglied

**GEBIET**  
RINGSTRASSE  
BAHNHOFSTRASSE  
BOLLDAMMBACH

**STADT ENGER**  
GEMARKUNG ENGER  
FLUR 7  
FLURSTÜCKE 418, 551, 593

Maßstab 1 : 500

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

**BEGEIFÜGT IST DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:**  
BESTANDSPLAN  
GESTALTUNGSPLAN  
SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

**STAND DES VERFAHRENS:**  
SATZUNG 2005

**PLANVERFASSER:**  
**Enderweit + Partner GmbH**  
Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld  
Fon 0521 96662-0 \* Fax 0521 96662-22 \* Mail info@enderweit.de

**STADT ENGER**

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 "AM KLEINBAHNHOF"**  
SATZUNG 2005

