TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

Nutzungen
In den Kerngebieten sind sonstige Wohnungen in den Obergeschossen allgemein, in den Erdgeschossen nur ausnahmsweise zulässig (§7 (2) 7 in Verbindung mit §7 (3) 2 BauNVO).
In den Kerngebieten sind in Erdgeschossen, die an Fußgängerbereichen bzw. an Fußwegen liegen, Tankstellen nicht zulässig . In diesen Erdgeschossen sind nur ausnahmsweise zulässig (§§ 7 (2) und 1 (5) BauNVO) :
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem Einzelhandelsbetrieb betrieben werden,
Wohnungen für Aufsichts-und Bereitschaftspersonen und
Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
In den mit einem * gekennzeichneten MK-Gebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen.
In Wohn- und Kerngebieten mit Satteldach ist über die zulässige Geschoßzahl hinaus für Wohnzwecke der Ausbau eines Dachgeschosses zulässig (§ 16 BauNVO und § 2 (5) BauO NW), sofern sie den Vorschriften des § 44 BauO NW entsprechen.

Außer Garagen, überdachten Stellplätzen und den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen im Sinne des § 14 (2), BauNVO, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach §6 BauO NW ausnahmsweise im Bauwich zulässig sind, auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.
In dem Bereich, der begrenzt wird durch die Straßen "Brandstraße", "Steinstraße" und "Renteistraße" (Kirchenrundling) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur dann zulässig, wenn sie in den mind. 2-geschossigen Hauptbaukörper integriert werden können.

Bauweise
Bei Neu- oder Ersatzbauten ist in den Gebieten mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" eine geschlossene Bauweise (Grenzbebauung) zulässig, wenn die vorhandene Traufgasse schmaler als 0,6 m ist und sich traufseitig keine notwendigen Öffnungen im angrenzenden Gebäude befinden. Bei einer vorhandenen Traufgassenbreite von mind. 0,6 m sind Unterschreitungen von den in den §§ 7 und 8 der BauO NW geforderten Abstandflächen zulässig. Die Traufgassenbreite darf dann bis auf 0,6 m Breite, aber nicht um mehr als 1,0 m reduziert werden. Wandöffnungen zu diesen Traufgassen sind untersagt.

Zahl der Geschosse
Für die Bestimmung der festgesetzten 1-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich der Ostseite der Burgstraße zwischen Steinstraße und Bielefelder Straße gelten die Schnittverhältnisse auf der Trennungslinie zwischen 2- und 1-geschossiger Bebauung.

Gebäudestellung
Eine festgesetzte Hauptfirstrichtung ist innerhalb der Außenwände des Hauptgebäudes zwingend einzuhalten (§9(1)2 BBauG).

Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" werden von Fußgängern und Fahrzeugen gemeinsam benutzt. Sie sind verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des Zeichens 325 des § 42 der StVO.
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"/ "Fußwege" werden nur von Fußgängern benutzt. Zeitweise Befahrbarkeit für Anlieferungen u.ä. kann gestattet werden.
Öffentliche Parkierungsanlagen sind im Rahmen der Festsetzungen "Begleitgrün" durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen (§9(1)25 BBauG). Einzelheiten sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern (§9 (1)21 BBauG).

FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG (BAUO NW)

Abstimmungen
Alle anstehenden Bauvorhaben bedürfen von Fall zu Fall einer besonders sorgfältigen Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage eines Vorentwurfes i.M. 1 : 500 , der auch die angrenzende Bebauung hinsichtlich ihrer Umrisse bzw. ihrer Hauptmassen darstellt und berücksichtigt. Die farbige Behandlung der Außenwände und die Wahl der Materialien der Außenwände und Dacheindeckung sind in Abstimmung mit der Stadt Enger festzulegen.

Dächer
Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig. Bei Grenzbebauung sind Traufhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte können für Satteldächer mit mindestens 45° Neigung ausnahmsweise gestattet werden. Die Länge von Dachaufbauten darf dann 1/3 der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
In dem gesamten Bereich, der begrenzt wird durch die Straßen "Brandstraße", "Steinstraße" und "Renteistraße" (Kirchenrundling) sind Satteldächer nur mit einer Dachneigung von 45° - 48° zulässig.
Bei Um- und Anbauten sind Satteldächer der vorhandenen Bebauung anzupassen.
Giebelwände unter geneigten Dächern dürfen eine Breite - Abstand der Traufpunkte im Grundriß gemessen - von 12 m nicht überschreiten.

Werbung
An jeder Stätte der Leistung sind Werbeanlagen bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses flach auf der Hauswand, je angefangene 500 m² Nutzfläche der Stätte der Leistung in Kerngebieten bis zu insgesamt 2,0 m², in Wohngebieten bis zu insgesamt 1,5 m² Fläche zulässig. Außerdem kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,30 m bis zur O.K. der Erdgeschoßfenster angebracht werden. Hinweisschilder sind als Ausnahme auch an Einfriedigungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.
Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen :
Oberhalb der Traufe sowie auf Vordächern und Kragplatten in Fenstern der Obergeschosse ; auch das Zurschaustellen von Waren hinter den Obergeschoßfenstern ist nicht gestattet. An Türen, Toren und Einfriedigungen,an Schornsteinen, Rauskaminen und ähnlichen hochragenden Bauteilen.
Als Werbeanlagen sind ausgeschlossen :
Spannbänder und Werbefahnen, soweit sie nicht für besondere Veranstaltungen vorübergehend genehmigt werden, Lichtwerbung mit Laufschriften, Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln, Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Teiler bewegt sind, Lichtwerbungen in signalrot oder signalgrün, fluoreszierende Werbung.
Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verkaufsbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbeanlagen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

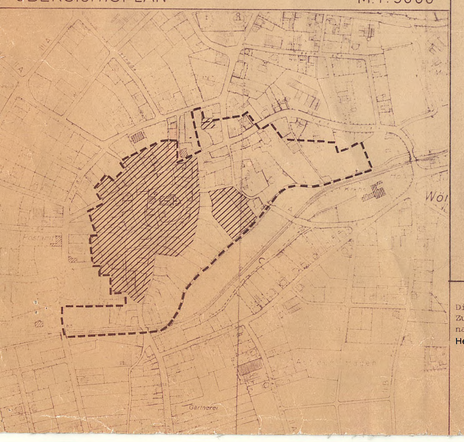
Freiflächen
In den Wohngebieten (WA) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach der Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen.

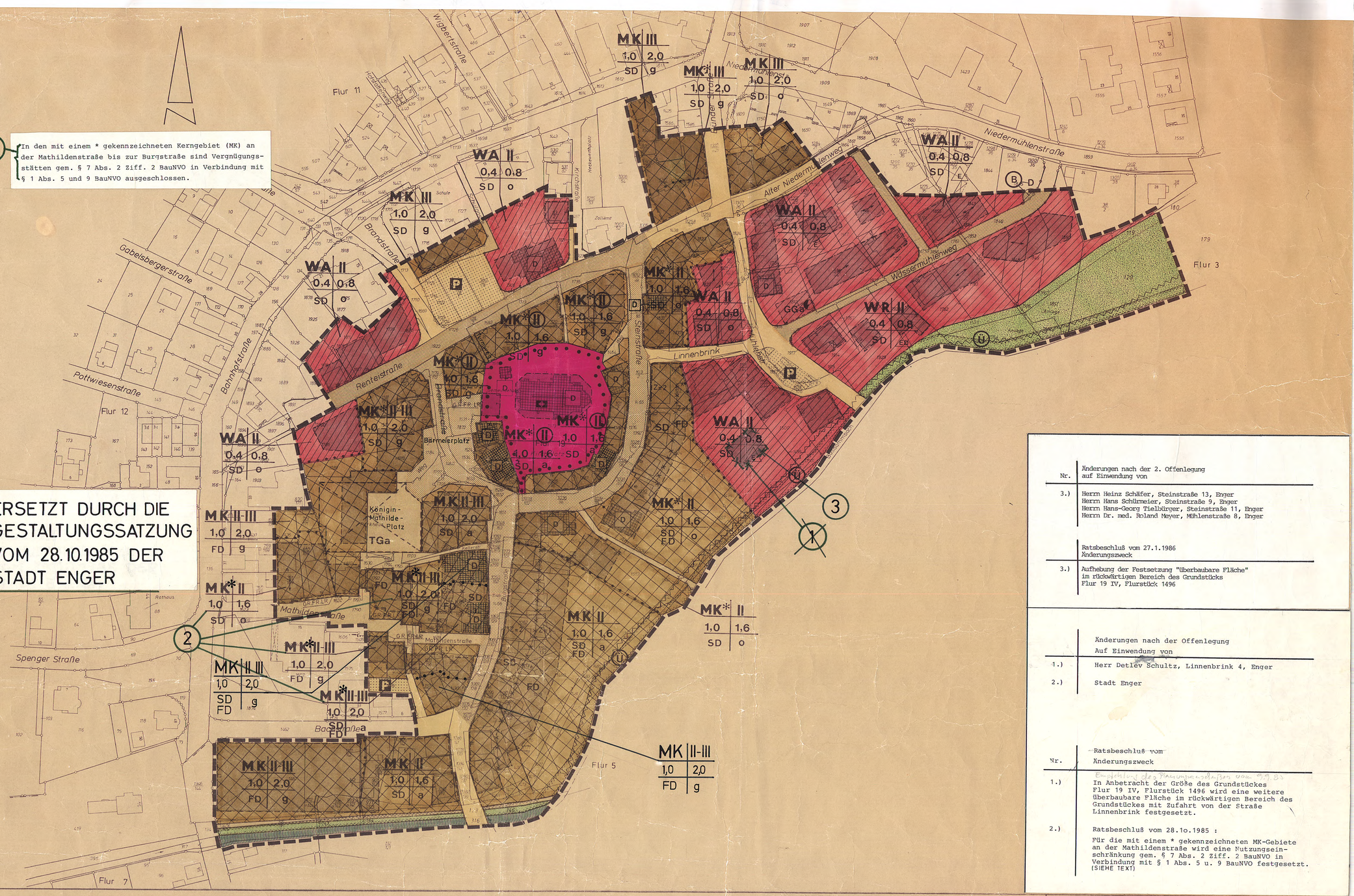
Einfriedigungen
Im vorderen Grundstücksbereich (von vorderer Gebäudeflucht bis Grenze öffentliche Verkehrsfläche) sind Einfriedigungen aus Draht, Metall, Mauern und Kunststoff unzulässig. Zulässig sind Einfriedigungen aus Holz oder lebenden Hecken bis 70 cm Höhe. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Nachrichtlich
Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.3 "Ortskern" der Stadt Enger liegt innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Enger (Satzung vom 5.5.1972).

Hinweis
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege -Außenstelle Bielefeld- :
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.0251-591-4062), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
Bei Bodeneingriffen in den im Übersichtsplan schraffierten Bereichen ist dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Beginn und Umfang der Maßnahmen vier Wochen vorher schriftlich mitzuteilen und dieses Schreiben der Unteren Denkmalbehörde mitzuteilen.

ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000





Nr.	Änderungen nach der 2. Offenlegung auf Einwendung von
3.)	Herrn Heinz Schäfer, Steinstraße 13, Enger Herrn Hans Schürmeier, Steinstraße 9, Enger Herrn Hans-Georg Tielbürger, Steinstraße 11, Enger Herrn Dr. med. Roland Meyer, Mühlenstraße 8, Enger
	Ratsbeschluß vom 27.1.1986 Änderungszweck
3.)	Aufhebung der Festsetzung "überbaubare Fläche" im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flur 19 IV, Flurstück 1496

Nr.	Änderungen nach der Offenlegung Auf Einwendung von
1.)	Herr Detlev Schultz, Linnenbrink 4, Enger
2.)	Stadt Enger
	Ratsbeschluß vom Änderungszweck
1.)	In Anbetracht der Größe des Grundstückes Flur 19 IV, Flurstück 1496 wird eine weitere überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstückes mit Zufahrt von der Straße Linnenbrink festgesetzt.
2.)	Ratsbeschluß vom 28.1o.1985 : Für die mit einem * gekennzeichneten MK-Gebiete an der Mathildenstraße wird eine Nutzungseinschränkung gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO festgesetzt. (SIEHE TEXT)

I. FESTSETZUNGEN

GEM. §9 BBauG ~~u. § 81 LBauONW~~

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
DACHFORM	BAUWEISE

- WR — REINES WOHNGEBIET
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MK — KERNGEBIET
- MK* — KERNGEBIET (SIEHE TEXT)
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- KIRCHE
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- II-III — 2-GESCHOSSIG MIND., 3-GESCHOSSIG MAX
- o — OFFENE BAUWEISE
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (SIEHE TEXT)
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- EINZUHALTENDE HAUPTFIRSTRICHTUNG
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- SD — 30°-45° FLACHDACH
- FD — 15-GESCH. 35°-45°, 2-U. 3-GESCH. 28°-35° (SOWEIT NICHT ANDERS FESTGESETZT - SIEHE TEXT -) FLACHDACH
- Z = 2 — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IN DEN TEILBEREICHEN
- BAUGRENZE
- X X X X — ABGRENZUNG SONSTIGER FESTSETZUNGEN HIER: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DACHFORM UND FIRSTRICHTUNG IN DEN TEILBEREICHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE EINSCHLIESSLICH BÜRGERSTEIG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- Ga — TIEFGARAGE ÖFFENTLICH
- ÜBERDACHTER DURCHGANG IM ERDGESCHOSS
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERUHIGTE FLÄCHEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- FUSSGÄNGERBEREICH / FUSSWEGE
- Ga — FLÄCHE FÜR GARAGEN
- GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH
- GRÜNFLÄCHE PRIVAT
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- GR FR LR — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
- UMFORMERSTATION

II. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- D — EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 3 DENKMALSCHUTZGESETZ VOM 11.3.1980)
- Ü — GESETZLICHES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

FÜR DIE BAUGESTALTUNG NACH § 81 BauONW IST DIE GESTALTUNGSSATZUNG VOM 28.1o.1985 DER STADT ENGER FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 " ORTSKERN " MASSGEBEND.

III. HINWEISE

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- 12 — WOHNGEBÄUDE VORHANDEN MIT HAUSNUMMER
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE VORHANDEN
- D — [illegible]
- B — VORHANDENER BRUNNEN
- VON JEDER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (500 m PARALLEL ZUM BOLLDAMMBACH)
- BACHLAUF VORHANDEN

KREIS HERFORD
STADT ENGER
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"ORTSKERN"

GEMARKUNG ENGER
FLUR 19

M. 1:1000

2. ÄNDERUNG

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR
1. AUSFERTIGUNG

RECHTSGRUNDLAGEN
§§1, 2, 2a, 8 - 10, 12 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG IN VERBINDUNG MIT § 81 BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NW) VOM 27.1.1983 - GV NW S. 381 - IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO) IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1981) IN DER ZUR ZEIT GELTENDEN FASSUNG

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasternachweis überein. Stand: 31.Mai 1983
Herford, den 24. April 1985
Kreis Herford
Der Oberkreisdirektor
Katster- u. Vermessungsamt
Im Auftrage
den 17.Juni 1985
(Dipl.-Ing. Kaufmann)
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Herford, den 24. April 1985
Kreis Herford
Der Oberkreisdirektor
Katster- u. Vermessungsamt
Im Auftrage
den 17.Juni 1985
(Dipl.-Ing. Kaufmann)
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Der Plan ist entworfen und angefertigt am : 22.4.1985
Landesentwicklungsgesellschaft NW für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH
Geschäftsbereich Westfalen, Ost

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2(1) des Bundesbaugesetzes durch Beschluß des Rates der Stadt Enger am 17.7.1982 aufgestellt.
Enger, den 14.7.1982
Bürgermeister
Dr. Pfeffer

Dieser Bebauungsplan hat einschl. der Begründung gemäß §2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 13.5.1985 bis 13.6.1985 öffentlich ausgelegen.
Enger, den 14.6.1985
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Enger am 27.1.1986 als Satzung beschlossen worden.
Enger, den 27.1.1986
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat einschl. der Begründung gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 13.11.1985 bis 13.12.1985 erneut öffentlich ausgelegen.
Enger, den 16.12.1985
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Stadt Enger

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 4. JUNI 1986 genehmigt worden.
Detmold, den 4. JUNI 1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 198 wird bescheinigt.
den 198

Gemäß §12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 5.7.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt seit dem 9.7.1986 öffentlich aus.
Enger, den 9.7.1986
Stadt Enger
Der Bürgermeister