

Stadt Enger
Bebauungsplan Nr. 43
“Gewerbegebiet östlich der Bündler Straße”

1. Ausfertigung
Offenlegungsexemplar

Textliche Festsetzungen

Nutzungen

GE/N1¹ (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung)

Im Gewerbegebiet GE/N1¹ sind nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, deren max. zulässiger immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel Lw[”] 50/35 dB (A)/m² (Tag-/Nachtwert) beträgt.

GE/N1² (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung)

Im Gewerbegebiet GE/N1² sind nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, deren max. zulässiger immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel Lw[”] 55/40 dB (A)/m² (Tag-/Nachtwert) beträgt.

GE/N2 (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung)

Im Gewerbegebiet GE/N2 sind nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, deren max. zulässiger immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel Lw[”] = 60/45 dB (A)/m² (Tag-/Nachtwert) beträgt.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- und Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Verkaufsflächen, die funktional und baulich an einen Gewerbebetrieb gebunden sind, sind in untergeordnetem Umfang - bis 200 m² Verkaufsfläche - zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die bestehenden Kfz-Handelsbetriebe (Bünder Str. 70 und 72) sowie die dort ansässige Tankstelle (Bünder Straße 68).

WA II o

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (2) Ziffer 1-3 und (3) Ziffer 1-5 BauNVO zulässig.

Gebäudehöhen

Verwaltungsgebäude mit einer Nutzfläche von über 100 m² sind in 2-geschossiger Bauweise zu errichten. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen - zum Beispiel für Spänebunker, Rauchabzüge, Fahrstuhlauftbauten o.ä. - überschritten werden.

Begrünung

Innerhalb der mit einer GRZ 0,8 festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist die verbleibende, mindestens 20 % nicht überbaute und nicht versiegelte Grundstücksfläche nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu begrünen.

Private Grünflächen sowie die Begrünung der nicht überbauten Flächen gem. § 9 (1) BauONW sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude zu erstellen.

Die im Straßenbereich festgesetzten "anzupflanzenden Bäume" dürfen bei Anordnung von notwendigen Zufahrten entsprechend dem Pflanzraster verschoben werden.

Ausgleichsflächen

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Ausgleichsflächen festgesetzt:

Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	4,70 ha
--	---------

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplangebiet gedeckt.

Hinweise:

- 1.) **Verkehrsflächen:**
Die Aufteilung sowie Bemaßung der öffentlichen Verkehrsflächen und Wegeflächen und ihre Bestandteile wie Fahrbahnen, Gehweg usw. sowie die Ausrunderadien werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.
- 2.) **Hinweis des Westf. Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfund, 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. 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

3.) Erdgasleitung:

Eventuell geplante Zufahrten/Parkplätze sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgasleitung zu errichten. Jeder Bauantrag/Baumaßnahme in einem Sicherheitsabstand von je 20 m beiderseits der Leitungsachse sind der BEB Erdöl und Erdgas GmbH, Postfach 510360, 30659 Hannover, zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

- 4.) Bei der Ansiedlung der Gewerbebetriebe sollte in besonderer Weise darauf geachtet werden, daß es zu keiner Gefährdung des Grundwassers kommt. Daher ist die Ansiedlung von Betrieben, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden nur dann zulässig, wenn der Nachweis durch Sachverständige erbracht wird, daß es zu keiner Gefährdung des Grundwassers kommt.

rechts verbindlicher Stand!