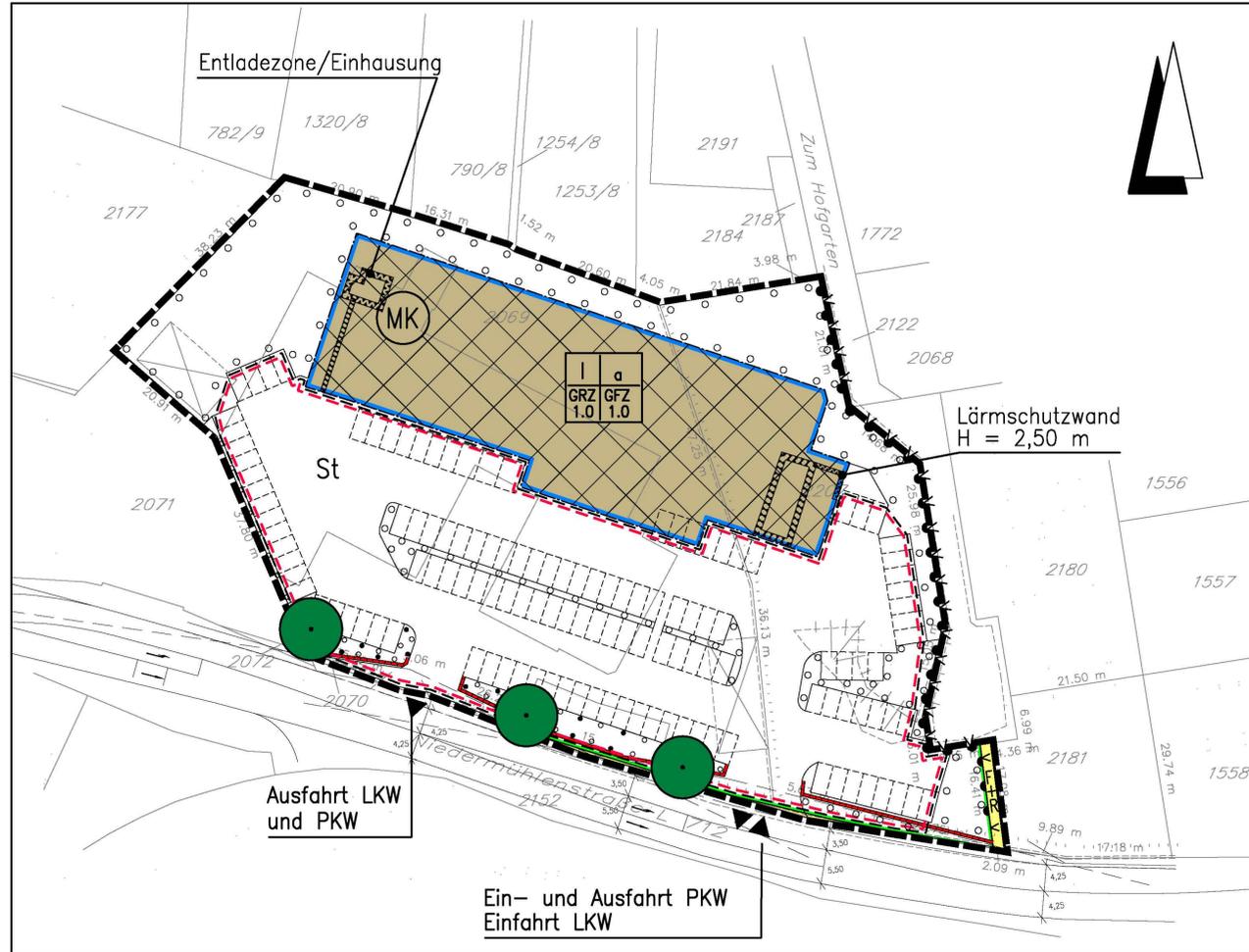




# STADT ENGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "NIEDERMÜHLENSTRASSE"



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Überbaubarer Bereich Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
  - nicht überbaubarer Bereich
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
  - I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
  - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
  - GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, es gilt die offene Bauweise, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der BauO NRW
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - Stoßverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F+R Fuß- und Radweg
  - Ein- und Ausfahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 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, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) zu erhaltende Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
    - St Stellplätze
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe § 5 der Textlichen Festsetzungen)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
    - Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
    - vorh. Mauer zum Teil zu versetzen und zu erneuern
    - lückenlose Einzäunung Höhe 2,0 m

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Vorhaben- und Erschließungsplan  
Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, der EC Einkaufszentrum Enger GmbH und Co. KG, Elweg 3, 65396 Walluf, bestehend aus folgenden Unterlagen:

- Lageplan i.M. 1 : 500 mit Darstellung der Lage des geplanten Verbrauchermarktes und des Fachmarktes einschl. der Außenanlagen, Stellflächen und Erschließungsanlagen sowie Grünflächen
- Planzeichnung mit Darstellung der Ansichten des geplanten Vorhabens sowie Grundrissdarstellungen, Schnittdarstellungen
- Nutzungs- und Baubeschreibung einschl. Materialangaben sowie Angaben zur Erschließung mit Angaben über Art und Gestaltung von Nebenanlagen und Außenanlagen einschl. Einstellplätze sowie über die Einfridungen der Grundstücke;
- Umweltbericht mit integriertem Landschaftsökologischen Fachbeitrag (u.a. auch Eingriffsbilanzierung) als eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan einschl. Liste der Bepflanzung (erstellt durch Büro INGENIEURPLANUNG);
- Schalltechnische Beurteilung (erstellt durch das Büro INGENIEURPLANUNG);
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung – Oberflächenentwässerung (erstellt durch das Büro INGENIEURPLANUNG);
- Vorplanung Straßenbau / Verkehrsplanung (erstellt durch das Büro INGENIEURPLANUNG);

Das Vorhaben einschließlich seiner Erschließung und äußeren Gestaltung, einschließlich aller Nebenanlagen ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes durchzuführen. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss (gem. § 12 BauGB).

§ 2 Nutzungsregelung – maximale Verkaufsfläche  
Innerhalb des Plangebietes ist ein Verbrauchermarkt/Lebensmitteldiscountmarkt und ein Fachmarkt Getränke mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> zulässig. Nachfolgend aufgeführte Verkaufsflächen dürfen nicht überschritten werden:

- 850 m<sup>2</sup> Lebensmittelmarkt
- 450 m<sup>2</sup> Getränkemarkt

Innerhalb des Plangebietes und des Getränkemarktes dürfen nachfolgende Sortimente nur auf maximal 10% der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche angeboten werden:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinder- Non-Foodartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren,
- Foto, Optik,
- Einrichtungszubehör ( ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel,
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel.

§ 3 Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Einstellplatzflächen und Parkplätze sind durch Bepflanzung zu gliedern. Je 10 Einstellplätze sind zu verwenden:

Silber-Eiche	Quercus robur	Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Traubeneiche	Quercus petraea
		Feld-Ahorn	Acer campestre

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind ebenfalls flächig mit Pflanzen der vorgenannten Arten zu bepflanzen. Durch fachgerechte Pflege ist der Erhalt dieser Bepflanzung auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode Ersatzpflanzungen der gleichen Art durchzuführen.

§ 4 Anpflanzungen und Erhalt vorhandenen Baumbestandes (gem. § 9 (1) Nr.25 a+b BauGB)  
Der innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

§ 5 Maßnahmen zum Immissionsschutz

- Pennymarkt und Getränkemarkt**
  - In der Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr sind keine Anlieferungen mit Lkw zulässig.
  - Der Parkplatz ist mit asphaltierten Fahrspuren auszustatten.
- Pennymarkt**
  - Teilnahrung des Verladebereiches im Westen mit Dach, nördlicher und westlicher Wand und teilweise südlicher Wand. Zudem ist westlich der Lkw-Anlieferungsrampe eine 0,9 m hohe (0,9 m über OKFFN) von 91,3 UNN und ca. 15 m lange Lärmschutzwand auf der westlichen Rampenstützwand zu errichten.
  - Das Schalldämm-Maß der Wände und des Daches muss mind. 25 dB betragen (z. B. Flächengewicht 40 kg / m<sup>2</sup>; spaltfreie Ausführung)
  - Der Schalleistungspegel des Verfüßigers darf LWA = 70 dB(A), gemittelt über eine volle Stunde, nicht überschreiten (z. B. von 22.00 bis 23.00 Uhr). Der Verfüßiger ist an der Südwand im Bereich der Anlieferungszone und innerhalb des überdachten Bereiches der Anlieferungszone des Pennymarktes zu installieren.
  - Der Schalleistungspegel der Abluftöffnungen auf dem Dach darf LWA = 70 dB(A) im Stundenniveau nicht überschreiten (Summenwert für alle Abluftöffnungen auf dem Dach).
- Getränkemarkt**
  - Der Verladebereich im Osten braucht nicht überdacht zu werden. Es ist eine mind. 10 m lange und mind. 2,5 m hohe (Höhe über Standfläche des Lkw) Lärmschutzwand, nördlich und östlich des Verladebereiches zu errichten. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mind. 25 dB betragen (z. B. Flächengewicht 40 kg / m<sup>2</sup>; spaltfreie Ausführung)
  - Das Leergutlager braucht nicht überdacht zu werden. Es ist alleseits mit mind. 4 m hohen Wänden zu umgeben. Das Schalldämm-Maß der Wände muss mind. 25 dB betragen (z. B. Flächengewicht 40 kg / m<sup>2</sup>; spaltfreie Ausführung).

### Hinweis:

Bodenknapflüge  
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 Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege – Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel: 05215200250 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

#### PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

##### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 u. 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004 (BGBl. I, S. 1359).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

##### KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: 15.01.2003 überein.  
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Herford, den Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Elschen  
Auf dem Dreische 44 – 32049 Herford

##### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Enger am 31.03.2003 beschlossen worden.

Enger, den 31.03.2003

(Rieke) (Seelmeier)  
Bürgermeister Ratsmitglied

##### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgt durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 26.05.2003 bis 30.06.2003.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2003 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Enger, den 30.06.2003

(Rieke)  
Bürgermeister

##### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 05.07.2005 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Enger, den 05.07.2005

(Rieke)  
Bürgermeister

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 22.07.2005 bis 22.08.2005 öffentlich ausgelegt.

Enger, den 22.08.2005

(Rieke)  
Bürgermeister

##### 1. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gem. § 4a (3) BauGB vom 24.10.2005 bis 07.11.2005 erneut öffentlich ausgelegt.

Enger, den 07.11.2005

(Rieke)  
Bürgermeister

### 2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gem. § 4a (3) BauGB vom 24.10.2005 bis 06.11.2006 erneut öffentlich ausgelegt.

Enger, den 06.11.2006

(Rieke)  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 18.12.2006 als Satzung beschlossen worden.

Enger, den 18.12.2006

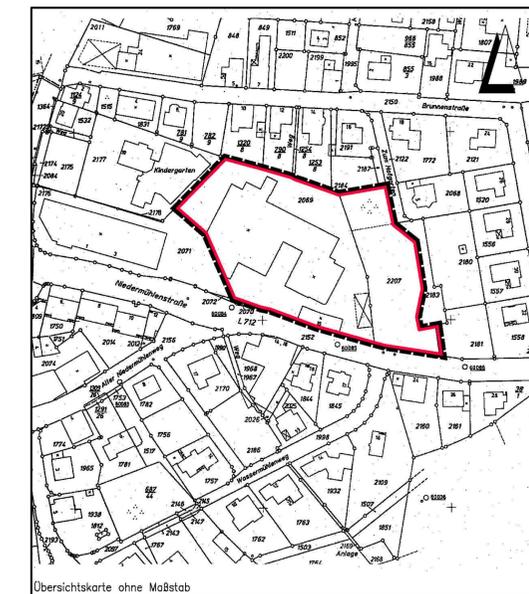
(Rieke) (Holle)  
Bürgermeister Ratsmitglied

### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Niedermühlenstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 22.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.12.2006 rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Enger, den 22.12.2006

(Rieke)  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	<b>INGENIEURPLANUNG</b> 026-Ülster-Str. 13 • 49154 Bielefeld Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88	Datum	Zeichen
	gez. Eversmann	2005-06	Ni
		2005-06	We
		2006-12	Ev
		2006-12	Ev
Plan-Nummer:	H:\AS\205103\ABGABE\Bp_splan03-AB.dwg(Layout1) - (V1-1-0)		
<b>STADT ENGER</b>			
<b>VORHABENBEZOGENER</b>			
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 7</b>			
<b>"Niedermühlenstraße"</b>			
Satzung	Maßstab 1 : 500	Untertitel :	1
<b>ABSCHRIFT</b>		Blatt Nr. :	1(1)
Letztes Platziertum: 2007-01-30			