

### B. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316);  
 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

- (0) **Abgrenzungen** gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

(1) **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Im eingeschränkten Gewerbegebiet - GE(N) - sind die Nutzungen gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig. Die Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet - GE(N) - sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - VI der Abstandsliste zum Abstandserrlass NRW 2007 (Anlage 1 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBl. Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB:  
 Mit (\*) im Abstandserrlass gekennzeichnete Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen VI bzw. Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung wird im Genehmigungsverfahren mittels Einzelgutachten nachgewiesen werden.

(2) **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

- (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
- Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
- 0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. (1,0) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
  - z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Gemäß § 16 (5) BauNVO können in 2-geschossigen Baugebieten max. 3-geschossige und in 1-geschossigen Baugebieten max. 2-geschossige Bürogebäude mit Flachdächern als Ausnahme zugelassen werden.

(3) **Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- a abweichende Bauweise
- - - Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

(4) **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(5) **Versorgungsflächen, die Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen** gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

- Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
- Zweckbestimmung:
  - Umspannstation
  - Pumpwerk

(6) **Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen** gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

- oberirdische Versorgungsleitung (Elektro 110 kV mit Schutzstreifen)
- unterirdische Versorgungsleitung (Wasser)

(7) **Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses** gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

- vorhandene Wasserflächen (offen zu haltende Wasserläufe) gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB
- geplante Wasserflächen (offen zu haltende Wasserläufe, nicht lagegenau) gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB
- Umzengung von Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
- Retentionsraum mit einem Volumen von rd. 840 cbm

Hinweis:  
 Die Grundstücke im Plangebiet liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet des dem Bruchgrabens zugehörigen Bachlaufes und sind, soweit sie noch nicht entsprechend angefüllt sind, hochwassergefährdet. Sie sind durch geeignete Maßnahmen eigenverantwortlich vor Überschwemmungen der Größenordnung HQ<sub>100</sub> (100-jähriges Hochwasser) zu schützen. Die Höhe der Schutzmaßnahme (z.B. Erdanfüllung oder Vervallung) ist jeweils ausreichend (mind. 0,5 m) über der Höhe der Hochwasserstreichlinie des HQ<sub>100</sub> (87,22 m NN) in Bezug auf das jeweilige Grundstück eigenverantwortlich auszurichten.

(8) **Für einzelne Flächen oder für ein Baugebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen** gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

- Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
- Die festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen (ausgenommen notwendige Zufahrten) mit landschafts- und situationsgerechten Laubbäumen 1. und 2. Größe sowie mit Sträuchern als Unterpflanzung.
- Die Pflanzung von landschafts- und situationsgerechten Laubbäumen 1. und 2. Größe ist nach der im Bebauungsplan eingetragenen Eingrünung (ausgenommen Zufahrten) vorzunehmen.
- zu erhaltender Baum (dauerhaft zu erhalten)

### D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### Begründung

- Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 21.04.2008 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet "Auf dem Bruche" wie folgt zu ändern:
- Der Kupferweg (Flurstück 618) soll nach Westen um ca. 5,0 m über das Gewässer hinaus in Richtung Westen verlängert werden, um das Flurstück 430 zu erschließen und soll als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.
  - Der auf der Nordseite des Flurstück 593 dargestellte Pflanzstreifen soll in seiner Breite um 5,0 m reduziert werden und zugunsten eines Parkplatzes hier die Baugrenze um 5,0 m Richtung Norden erweitert werden.
  - Der Bachlauf zwischen den Flurstücken 413 und 25 soll nach Westen, zwischen die Flurstücke 413 und 414 verlegt werden und soll mit einem Durchstich unter der Straße "In der Aue" in den südlich der Straße verlaufenden Bach geführt werden. Das Gewässer einschließlich der sich rechts und links anschließenden jeweils 5,0 m breiten Grün-/Pflanzstreifen wird nach Westen verschoben - bis zur Westgrenze des Flurstückes 413. Der Uferandstreifen des Gewässers wird verbreitert, um dem Gewässer in einem 15,0 m breiten Korridor (5,0 m Grün-/Pflanzstreifen östlich des Baches, 2,0 m Breite des Baches und 8,0 m Grün-/Pflanzstreifen westlich des Baches) die Möglichkeit einer eigendynamischen Entwicklung und einer Sedimentablagerung zu geben.
  - Der im Süden des Änderungsbereiches festgesetzte Pflanzstreifen soll in seiner Breite von 10,0 m auf 6,0 m reduziert werden.

Mit der Planung sind keine Änderungen bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung verbunden. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben erhalten.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umwelprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 4. Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umwelprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Mit der Änderungsplanung wird die Sicherung eines vorhandenen Gewerbebestandes und somit eine Entwicklung der werblichen Bauflächen im Innenbereich ermöglicht. Die Änderungsinhalte beruhen u.a. auf einer privaten Projektentwicklung bzw. sind in den Entwicklungsabsichten der in dem Änderungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebe begründet und stehen den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Enger an diesem Standort nicht entgegen. Vielmehr erlaubt sich nunmehr eine Neuordnung des Gewässerverlaufes in diesem Bereich mit dem Ergebnis eines größeren zusammenhängenden Grün-, Uferand- und Unterhaltungstreifens beidseitig des Gewässers. Mit der größeren Ausbildung des beidseitig des Gewässers verlaufenden Grün- und Pflanzstreifens kann gleichzeitig die Rücknahme von bislang festgesetzter, aber überwiegend noch nicht zur Ausführung gekommener Anpflanzungsfläche in dem Gewerbegebiet (Änderungsbereich) kompensiert werden. Dieses wird auch durch die Gegenüberstellung der bestehenden Planung und der Änderungsplanung dokumentiert.

	vor der Änderung	nach der Änderung
Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege)	26.235 m² = 82,5 %	26.292 m² = 82,6 %
Grünflächen (Gewässer, Uferandstreifen, Anpflanzung)	5.583 m² = 17,5 %	5.526 m² = 17,4 %
Gesamt	31.818 m² = 100 %	31.818 m² = 100 %

Gemarkung: Enger Flur: 8  
 Gemarkung: Westenger Flur: 5

Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Enger vom 21.04.2008 aufgestellt worden.

Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Enger am 23.06.2008 beschlossen worden.

Das vereinfachte Änderungsverfahren wurde nach § 13 BauGB durchgeführt. Dieser Plan liegt ab 27.06.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Enger, den 21.04.2008  
 (Rieke) Bürgermeister  
 (Pultermann) Ratsmitglied

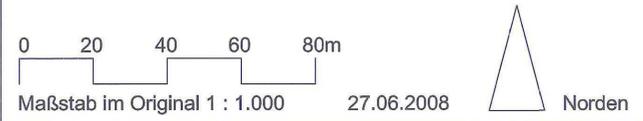
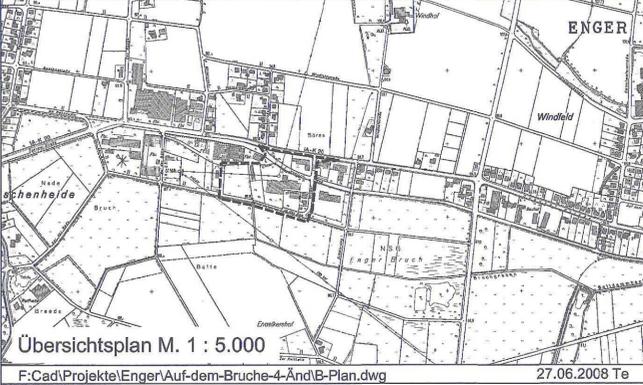
Enger, den 23.06.2008  
 (Rieke) Bürgermeister  
 (Rottmann) Ratsmitglied

Enger, den 27.06.2008  
 (Rieke) Bürgermeister

## Stadt Enger

### 4. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 36 "Auf dem Bruche"

Verfahrensstand:  
 Satzungsfassung



**Drees Huesmann**

Vennhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 Fon 05205.3230/6502  
 fax 05205.22679  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.