

**BEBAUUNGSPLAN NR. 86 "E-CENTER"**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**  
**Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel"**  
 gemäß § 11 BauNVO  
 Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermarkt), sofern die Gesamtinnenverkaufsfläche aller im Gebäude vorhandener Einrichtungen eine Verkaufsfläche von maximal 2.700 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.  
 Nachfolgende Randsortimente, die der Hauptsortimentsgruppe "Lebensmittel" deutlich untergeordnet sind, dürfen auf maximal 10% der Gesamtinnenverkaufsfläche 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.

Einzelne Randsortimente dürfen auf maximal 25 % der gesamten Randsortimentsverkaufsfläche angeboten werden.  
 Die Gesamtaußenverkaufsfläche ist auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Gesamtaußenverkaufsfläche setzt sich aus den Standorten der Einkaufswagenabstellstellen, den saisonalen temporären Verkaufsständen sowie den mobilen stationären Verkaufsständen zusammen.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**  
**Höhe baulicher Anlagen**  
 gemäß § 16 und 18 BauNVO  
 Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:  
**Oberer Bezugspunkt:**

- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe),
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

**Unterer Bezugspunkt:**

- die Oberkante des am vorhandenen Gebäude angrenzenden Parkplatzes.

Die Gebäudehöhe (GH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von 8,5 m überschreiten.  
 Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrlösungen, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0 m.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO**  
**Bauweise**  
 gemäß § 22 (4) BauNVO  
 Für das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.  
**Baugrenze**  
 gemäß § 23 (3) BauNVO  
 Innerhalb des Baufensters "A" sind der Verbrauchermarkt sowie saisonale temporäre Verkaufsstände zulässig.  
 Innerhalb des Baufensters "B" ist ausschließlich ein Vordach / Flugdach zulässig.  
 Innerhalb des Baufensters "C" sind mobile stationäre Verkaufsstände zulässig.

**4. Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB**  
 Innerhalb der Stellplatzflächen sind bauliche Anlagen für die Unterstellung von Einkaufswagen bis zu einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

**5. Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**  
 Sonstige Zufahrten von der Ringstraße und der Spenger Straße sind unzulässig.

**6. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB**  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

**7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB**  
 Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopverbesserung um insgesamt 1.816 Biotoppunkte erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche AUE 1, Gemarkung Westererger, Flur 8, Flurstück 62.

**Externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (AUE1):**  
 Gemarkung Westererger, Flur 8, Flurstück 62.  
 Die Ausgleichsfläche weist eine Gesamtgröße von 75.950 m<sup>2</sup> (153.650 Biotoppunkte) auf. Auf dieser Ausgleichsfläche wurde eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Entwicklung lebensraumtypischer Waldbestände und -ränder hergestellt. Innerhalb dieser Fläche werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft 1.816 Ökoppunkte (entsprechen einer Fläche von ca. 698 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen.

**8. 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 gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB**  
**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 gemäß § 9 (1) 25 a BauGB  
 Es sind stadtklimafeste, standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume der 2. Ordnung zu verwenden. Formgehölze / Formschnitte sind ausgeschlossen. Abgängige Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.  
 Die Pflanzbreite der Baumstandorte sind in der Größe 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>2</sup> Pflanzgrube) anzulegen. In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch gemäß FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m<sup>2</sup> Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.  
**Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 gemäß § 9 (1) 25 b BauGB  
 Die vorhandenen Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche sowie der Stellplatzanlagen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

**9. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)**  
**Fassadengestaltung**  
 Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen und Klinker.  
**Fassadenbegrünung**  
 Die Außenwandflächen des Verbrauchermarktes sind an der Nord-, Ost- und Westseite abschnittsweise mittels Rankgitter mit Kletterpflanzen (z.B. Kletter-Hortensie / Hydrangea-petolaris, ital. Weinrebe / Clematis vilcolata, Heckenkirsche / Lonicera caprifolium) zu begrünen.  
**Dachgestaltung**  
 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.  
**Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind zulässig:  
 – auf der Nord- und Westseite des Verbrauchermarktes bis zu einer Gesamtgröße von 15% der jeweiligen Fassadenflächen,  
 – wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe von bis zu 5 m (Fahnenmasten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 10 m) über dem Gelände errichtet werden.  
 Werbeanlagen sind unzulässig:  
 – wenn sie mit wechselndem Licht betrieben werden,  
 – wenn die Oberkante der Werbeanlage die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m überschreitet.

**Hinweise**  
**Kulturschichtliche Bodenfunde**  
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder archaische Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonkerben, 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, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Artenschutz**  
 Folgende Maßnahmen sind bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu beachten:  
**Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten**  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freilflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

**Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse**  
 Das zum Abruch vorgesehene Gebäude sowie die Fugen an der westlichen Fassade des Lebensmittelmarktes sollen vor dem Abruch bzw. Anbau auf Besitz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besitz durch Fledermäuse festgestellt, ist ein Gutachter einzuschalten, der entsprechende Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.  
 Sollte die Inanspruchnahme des Oberbaumes mit potentieller ganzjähriger Quartierfunktion erforderlich sein, sollte die Inanspruchnahme außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit, also im Zeitraum Anfang September bis Ende Oktober erfolgen. Ist die Inanspruchnahme nicht innerhalb dieses Zeitraumes möglich, müssen die potentiellen Quartiere vorher auf Besitz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Bei einer Nutzung durch Fledermäuse ist ein Gutachter einzuschalten, der entsprechende Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- 0. Abgrenzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)**
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 Füllschema der Nutzungsschablone
- |  |  |
|--|--|
| SO                                       | Sonstiges Sondergebiet                   |
| "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" | "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" |
| abweichende Bauweise                     | abweichende Bauweise                     |
| Grundflächenzahl (GRZ) 0,95              | 1 Vollgeschoss                           |
| 0,95   1                                 | zulässige Innenverkaufsfläche            |
| VK innen max. 2.700 m <sup>2</sup>       | zulässige Außenverkaufsfläche            |
| VK außen max. 200 m <sup>2</sup>         | max. Gebäudehöhe 8,5 m                   |
| GH max. 8,5 m                            |  |
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze A: überbaubare Fläche Verbrauchermarkt
  - Baugrenze B: überbaubare Fläche Vordach / Flugdach
  - Baugrenze C: sonstige Nebenanlagen (stationäre Verkaufsstände)
- 4. Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 sowie Abs. 6 BauGB)**
- Einfahrtbereich
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Zweckbestimmung: Trafostation
- 6. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
  - anzupflanzender Baum
  - zu erhaltender Baum
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Stellplätze
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - Sonstige Darstellungen
  - vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
  - vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

**ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

**Anmerkung**

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwerdungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

**VERFAHRENSSCHRITTE**

**Kartengrundlage**  
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralnachweis überein.  
 Stand: 14.10.2014  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.  
 Herford, den 27.10.2016  
 Kreis Herford  
 Der Landrat  
 Kataster- und Vermessung  
 Im Auftrag  
 J.C.Z.  
 (Lückingsmeier)

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist vom Rat der Stadt am 08.02.2016 beschlossen worden.  
 Enger, den 09.02.2016  
 (Meyer) Bürgermeister  
 (Heisig) Ratsmitglied

**Entwurfsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt am 05.07.2016 als Entwurf beschlossen worden.  
 Enger, den 06.07.2016  
 (Meyer) Bürgermeister  
 (Klute) Ratsmitglied

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 28.07.2016 bis 29.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Enger, den 30.08.2016  
 (Meyer) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt am 19.09.2016 als Satzung beschlossen worden.  
 Enger, den 20.09.2016  
 (Meyer) Bürgermeister  
 (Kralemann) Ratsmitglied

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.16 - 20.11.16 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.11.2016 rechtsverbindlich geworden.  
 Enger, den 21.11.2016  
 (Meyer) Bürgermeister

**PLANVERFASSER:**  
**STADT ENGER**  
**FACHBEREICH IV in Zusammenarbeit mit**

**HEMPEL + TACKE GMBH**  
**AM STADTHOLZ 24-26**  
**33609 BIELEFELD** h+t Hempel + Tacke GmbH  
 • planen • beraten • bewerten

**GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK:** Enger / 8 / 661 (Iw.), 665 (Iw.), 675 (Iw.), 676 und 678

**KARTENGRUNDLAGE:** 14. Oktober 2014

**MAßSTAB: 1:500**

0 5 10 15 20 25 M

**STADT ENGER**

**AUFSTELLUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 86 "E-CENTER"**

**SATZUNG SEPTEMBER 2016**

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "E-Center"**