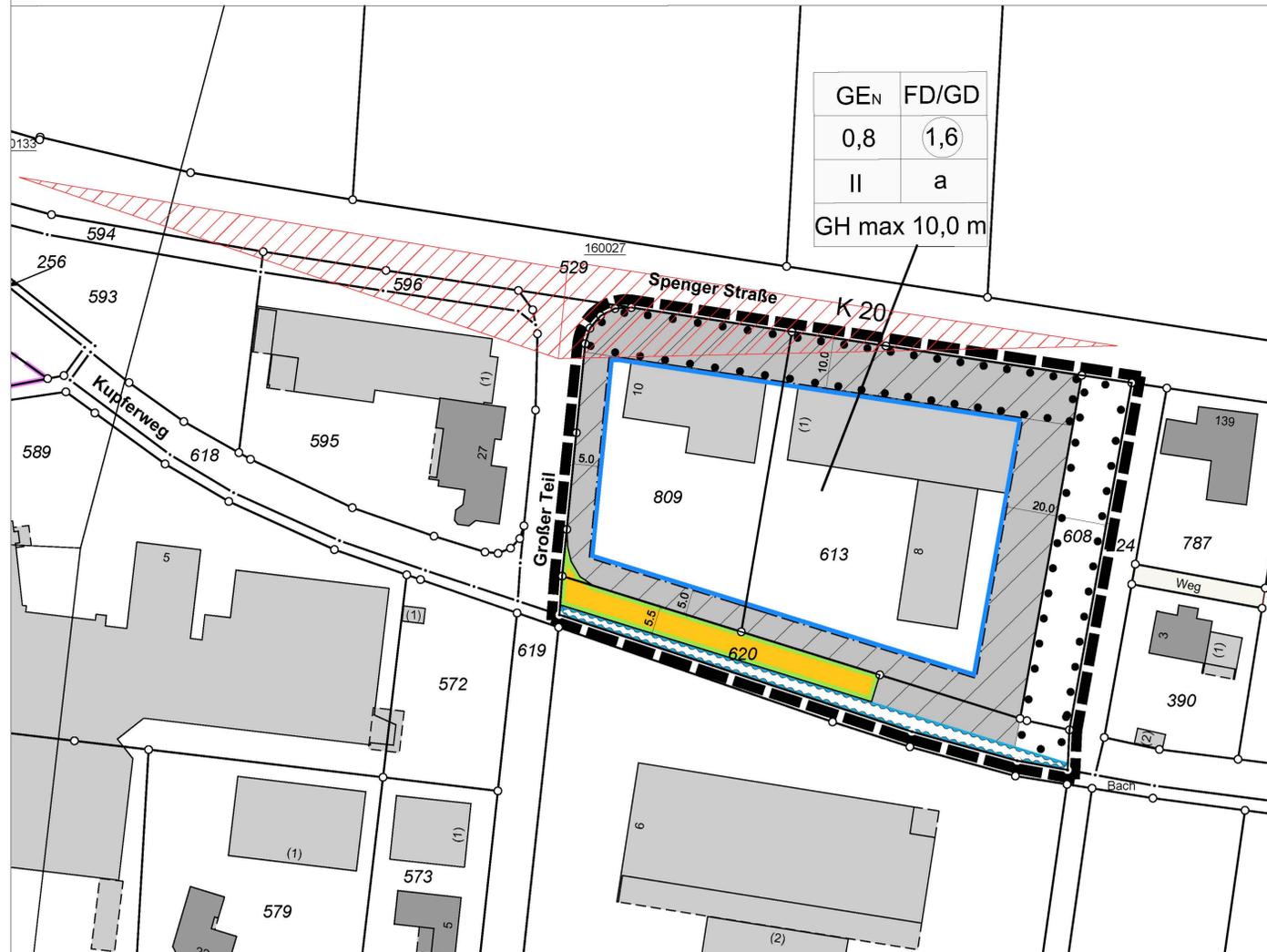


6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 36 GEWERBEGEBIET "AUF DEM BRUCHE"



GEN	FD/GD
0,8	1,6
II	a
GH max 10,0 m	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung -GE-
gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art. Davon ausgenommen (also unzulässig) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen 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.
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Mit (*) im Abstandserrlass gekennzeichnete Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI bzw. Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird im Genehmigungsverfahren mittels Einzelgutachten nachgewiesen werden.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungstätten.
- Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO
2.1 **Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW**
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
Gemäß § 16 (5) BauNVO können in 2-geschossigen Baugebieten maximal 3-geschossige Bürogebäude mit Flachdächern als Ausnahme zugelassen werden.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
gemäß § 16 und 18 BauNVO
Die Gebäudehöhe (GH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von 10,0 m überschreiten.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen um maximal 2,0 m.
Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
Oberer Bezugspunkt:
• oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern,
• Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit fach geneigten Dächern (Firsthöhe).
Unterer Bezugspunkt:
• Oberkante EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden).
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
Bauweise
gemäß § 22 (4) BauNVO
Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Nebenanlagen und Stellplätze in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zulässig.
- 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 Biotopwertverbesserung um insgesamt 9.632 Biotoppunkte erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche AUE 1, Gemarkung Westerenger, Flur 8, Flurstück 62.

- Externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (AUE1):
Gemarkung Westerenger, Flur 8, Flurstück 62.
Die Ausgleichsfläche weist eine Gesamtgröße von 75.950 m² (153.650 Biotoppunkte) auf. Auf dieser Ausgleichsfläche wurde eine Ausgleichsmaßnahme in Form von einer Entwicklung lebensraumtypischer Waldbestände und -ränder hergestellt. Innerhalb dieser Fläche werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft 9.632 Ökopunkte (entsprechen einer Fläche von ca. 4.762 m²) in Anspruch genommen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und 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
Begrünung der Stellplatzanlagen
Nach jedem 6. ebenerdigen Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12m² 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 m² Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumscheiben zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Die Anpflanzung der Bäume am Rand der Stellplatzanlage ist zulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
 - Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften) sowie § 28 StrVG NRW**
Dachgestaltung
Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15%.
Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig:
– bis zu einer Gesamtgröße von 15% der jeweiligen Fassadenflächen,
– wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlagen 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 Oberkante des Gebäudes überschreitet an dem sie angebracht ist.
 - Hinweise**
Kulturgeschichtliche Bodenfunde
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, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Artenschutz
Folgende Maßnahmen sind bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu beachten:
Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten
• Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September).
Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen und die Entfernung des Nestes sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
• Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Abgrenzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 15 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen - GEN - (s. Festsetzung Nr. 1) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
Füllschema der Nutzungsschablone

GEN	FD/GD	Art der baulichen Nutzung	Dachform (s. Festsetzung Nr. 7)
0,8	1,6	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	a	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
GH max 10,0 m		Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

max. Gebäudehöhe

 - 0,8 zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,8
 - 1,6 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,6
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (s. Festsetzung Nr. 2.1)
 - GH max. 10,0 m zulässige Gebäudehöhe, z.B. max. 10,0 m (s. Festsetzung Nr. 2.2)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22(4) und § 23(3) BauNVO)

a abweichende Bauweise (s. Festsetzung Nr. 3)
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Festsetzung Nr. 6)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegende Fläche ist von baulichen Anlagen jeglicher Art, sich behindernden Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, sofern diese die Höhe von 80 cm übersteigen

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 - vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
 - vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
 - Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10 m

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2256);
§ 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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

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.

Zwiderhandlungen 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 Katasternachweis überein.
Stand: 18.10.2016
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.
Herford, den _____ Kreis Herford
Der Landrat
Kataster- und Vermessung
im Auftrag
(Lückingsmeier)

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist vom Rat der Stadt am 12.12.2016 beschlossen worden.
Enger, den 13.12.2016
(Meyer) (Libuda-Franke)
Bürgermeister Ratsmitglied

Entwurfsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt am 03.04.2017 als Entwurf beschlossen worden.
Enger, den 04.04.2017
(Meyer) (Pablo Vloria)
Bürgermeister Ratsmitglied

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 28.04.2017 bis 29.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Enger, den 30.05.2017
(Meyer)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt am 12.07.2017 als Satzung beschlossen worden.
Enger, den 13.07.2017
(Meyer) (Siekmann)
Bürgermeister Ratsmitglied

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 18.07.2017 bis 25.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.07.2017 rechtsverbindlich geworden.
Enger, den 26.07.2017
(Meyer)
Bürgermeister

PLANVERFASSER:
STADT ENGER
FACHBEREICH IV in Zusammenarbeit mit

HEMPEL + TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK: Enger / 8 / 608, 613, 620 sowie 809

KARTENGRUNDLAGE: 18. Oktober 2016

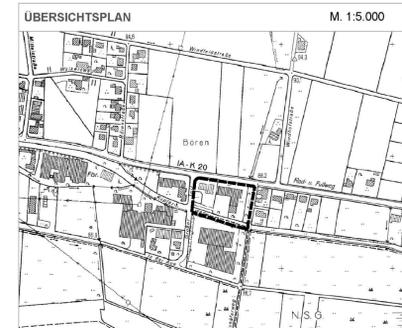
MAßSTAB: 1:500



STADT ENGER

6.ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 36
GEWERBEGBEIT "AUF DEM BRUCHE"

SATZUNG MAI 2017



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36