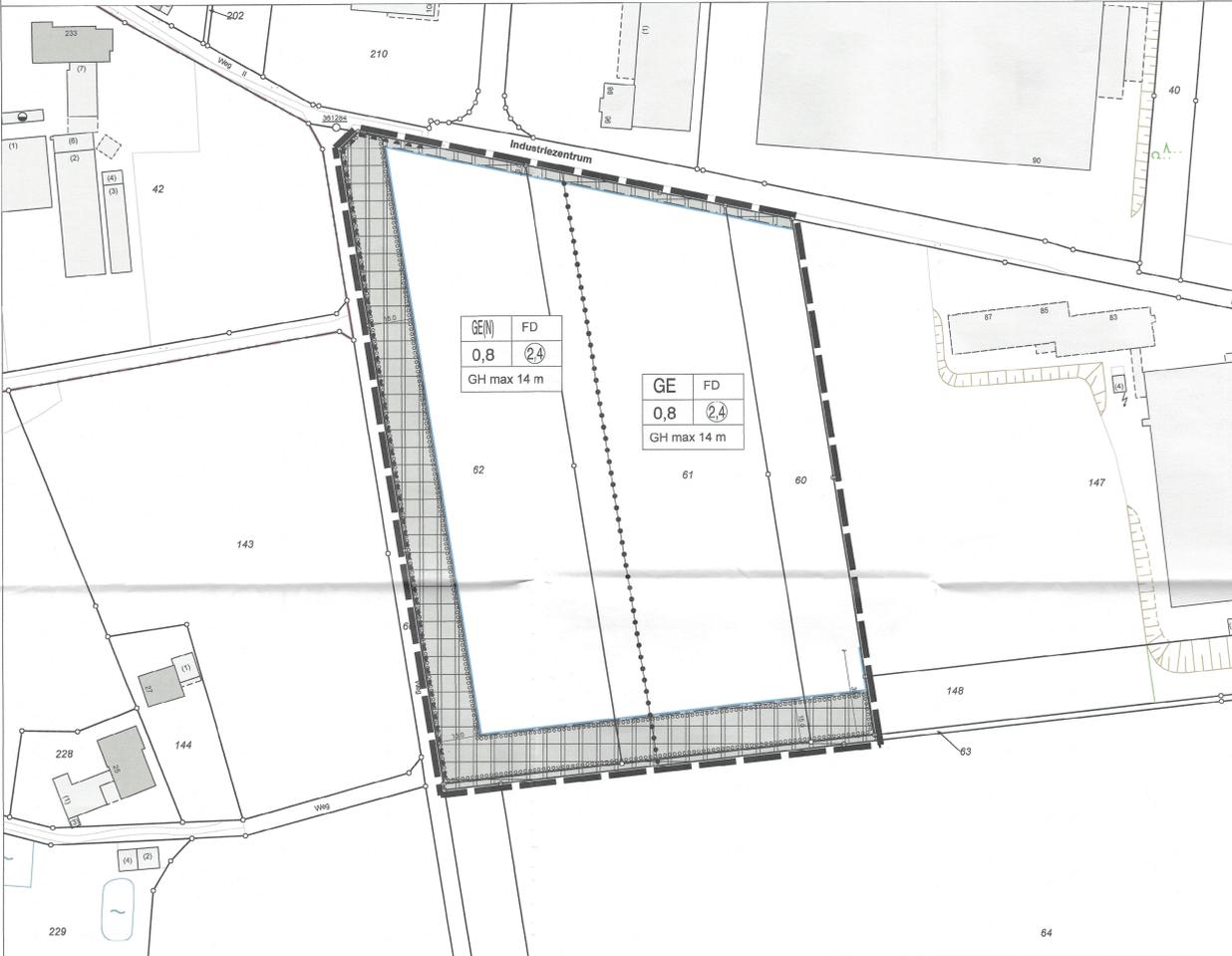


6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "Gewerbegebiet Wallenbrück, Teil II" gemäß § 2 Abs. 1



ZEICHENERKLÄRUNG

- 0. Abgrenzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | Art der baulichen Nutzung | Dachform |
|---|--|
| 0,8
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
GH max 14 m | 2,4
Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
maximale Gebäudehöhe |
| 0,8
zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,8
2,4
zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 2,4
GH max 14 m
zulässige Gebäudehöhe, z.B. max. 14 m | |
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenzen
- 4. Ausschluss von Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene allgemeines Gebäude mit Hausnummer
 - Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-16 BauNVO
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Nr. 4-9 BauNVO
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.
- Alle sonstigen gemäß § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO
- Die Gebäudehöhe (GH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von 14 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:
- Obere Bezugspunkte:**
- Gebäudehöhe, oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach.
- Untere Bezugspunkte:**
- Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.
- 3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind Nebenanlagen und Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen (s. Ziffer 6), zulässig.
- 4. 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 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a BauGB
- Begründung innerhalb der Anpflanzungsfläche**
- Innerhalb der Fläche ist eine flächendeckende Anpflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern, zum Schutz und zur Förderung der heimischen Tierwelt, vorzusehen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Pflanzenliste Sträucher**
- Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
 - Hechtrose (Rosa glauca)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Kupferfernenbäume (Amelanchier lamarckii)
 - Schwarzdorn (Prunus spinosa)
 - Gewöhnlichen Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Gold-Johannisbeere (Ribes aureum)
 - Faulbaum (Rhamnus frangula)
 - Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris)
- Die Sträucher sollen in einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1 m, jeweils versetzt, gepflanzt werden. Hechtrose, Weißdorn und Schwarzdorn sollen dabei jeweils in den Außenreihen gepflanzt werden.

Pflanzenliste Bäume

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Wildkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Carpinus betulus)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Die Laubbäume sollen in einem Pflanzabstand, bei großkronigen Bäumen von 10 m sowie bei kleinkronigen Bäumen von 7 m, gepflanzt werden. Bei einer Pflanzung in Reihen ist ein Abstand von 2 m zwischen den Reihen einzuhalten.

Zum Schutz vor Wildverbiss soll die gesamte Fläche in den ersten 8 Jahren mit einem Wildschutzzaun eingezäunt werden. In den ersten 3 Jahren erfolgt eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit jeweils 2 Pflegegängen im Jahr.

Begründung der Stellplatzanlagen

Nach jedem 5. 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 Pflanzbreite der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² 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 Baumschubsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist zulässig.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW (örtliche Bauvorschriften) sowie § 28 StrWG NRW

Fassadengestaltung

An allen Fassaden sind grellfarbige und reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig.

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer, diese als Shed- oder Pultdächer, mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.

Werbeanlagen

Werbeanlagen die mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbunden, im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenflächen;

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur zulässig:

- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlagen nur in einer Höhe von bis zu 5 m (Fahnenmasten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 10m) über dem Gelände errichtet werden.

Zulässig sind belichtete Hinweise für Suchverkehr und Anstrahlung von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit wechselndem Licht und/oder innenbelichtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen gemäß § 36 (Fn 4) NachbG NRW

Als Einfriedungen sind Hecken, Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Flächen zwischen Einfriedung und Verkehrsfläche sind als Grünanlage zu gestalten und zu unterhalten.

HINWEISE

Kulturgeologische Bodenfunde

Im Vorfeld der weiteren Erschließung, Bebauung und von Bodeneingriffen ist eine archäologische Untersuchung durch eine Fachfirma unerlässlich. Es wird zur Auflage gemacht, dass im Vorfeld der geplanten Maßnahmen der Oberboden im Beisein einer vom Bauherren/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.

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, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwf.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Beachtung von Kampfmitteln

Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet 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.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartierermutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. 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.

Bodenschutz

Um eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen zu verhindern, werden im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Gewässerschutz

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben etc.) außerhalb der versiegelten Flächen zu vermeiden. Außerdem ist die Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen zu gewährleisten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 15.641 m².

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche und durch ein Ökokonto:

- Flurstück 227, Flur 2, Gemarkung Wallenbrück (Ausgleich von 7.213 m²) durch ein Ökokonto
- Flurstück 190, Flur 5, Gemarkung Lenzinghausen (Ausgleich von 8.428 m²) in Form einer Aufforstungsmaßnahme

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1088);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 606), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353);

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.

Zuwendungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

VERFAHRENSSCHRITTE

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Wallenbrück" ist entworfen und angefertigt von der Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld.

Bielefeld den,

PLANUNTERLAGEN:

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Herford den, 08.07.2022

S. [Signature]
Kreis Herford
Vermessungs- und Katasteramt



FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 3 (1); 4 (1) BauGB:

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 28.09.2021 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt durch: Bürgerbeteiligung vom 28.09.-29.10.2021, Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung vom 28.09.2021 bis 29.10.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit dem Schreiben vom 24.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Spengeden, 12.10.2021

[Signature]
Der Bürgermeister, i.A. Held



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 (2) BauGB:

Der Umwelt- und Stadtwirtschaftsausschuss der Stadt Spengede hat in seiner Sitzung am 23.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Offenlegungsplan des Bebauungsplanes hat vom 12.09.2022 bis zum 12.10.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit dem Schreiben vom 07.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Spengeden, 13.09.2022

[Signature]
Der Bürgermeister, i.A. Held



RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHEBEKANNTMACHUNG gemäß § 10 (3) BauGB:

Der Bebauungsplan ist am 04.04.2022 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der B-Plan liegt vom 04.04.2022 an, zu jedermanns Einsicht aus.

Spengeden, 07.04.2022

[Signature]
Der Bürgermeister, i.A. Held



SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 (1) BauGB:

Der Rat der Stadt Spengede hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 nach Prüfung und Abwägung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Spengeden, 22.12.2022

[Signature]
Der Bürgermeister, i.A. Held



PLANVERFASSER:
STADT SPENGE
FACHBEREICH II in Zusammenarbeit mit

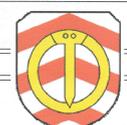
HEMPEL + TACKE GMBH
AM STADTHOLZ 24-26
33609 BIELEFELD

GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK: Wallenbrück / 2 / 60, 61, 62 und 63 (t.w.)

KARTENGRUNDLAGE: April 2021

MAßSTAB: 1:1000

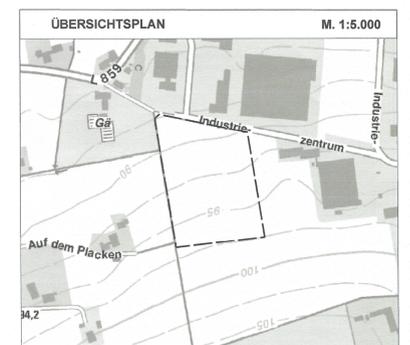
0 10 20 30 40 50 M



STADT SPENGE

6. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 30
"Gewerbegebiet Wallenbrück, Teil II"

SATZUNG MAI 2022



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30