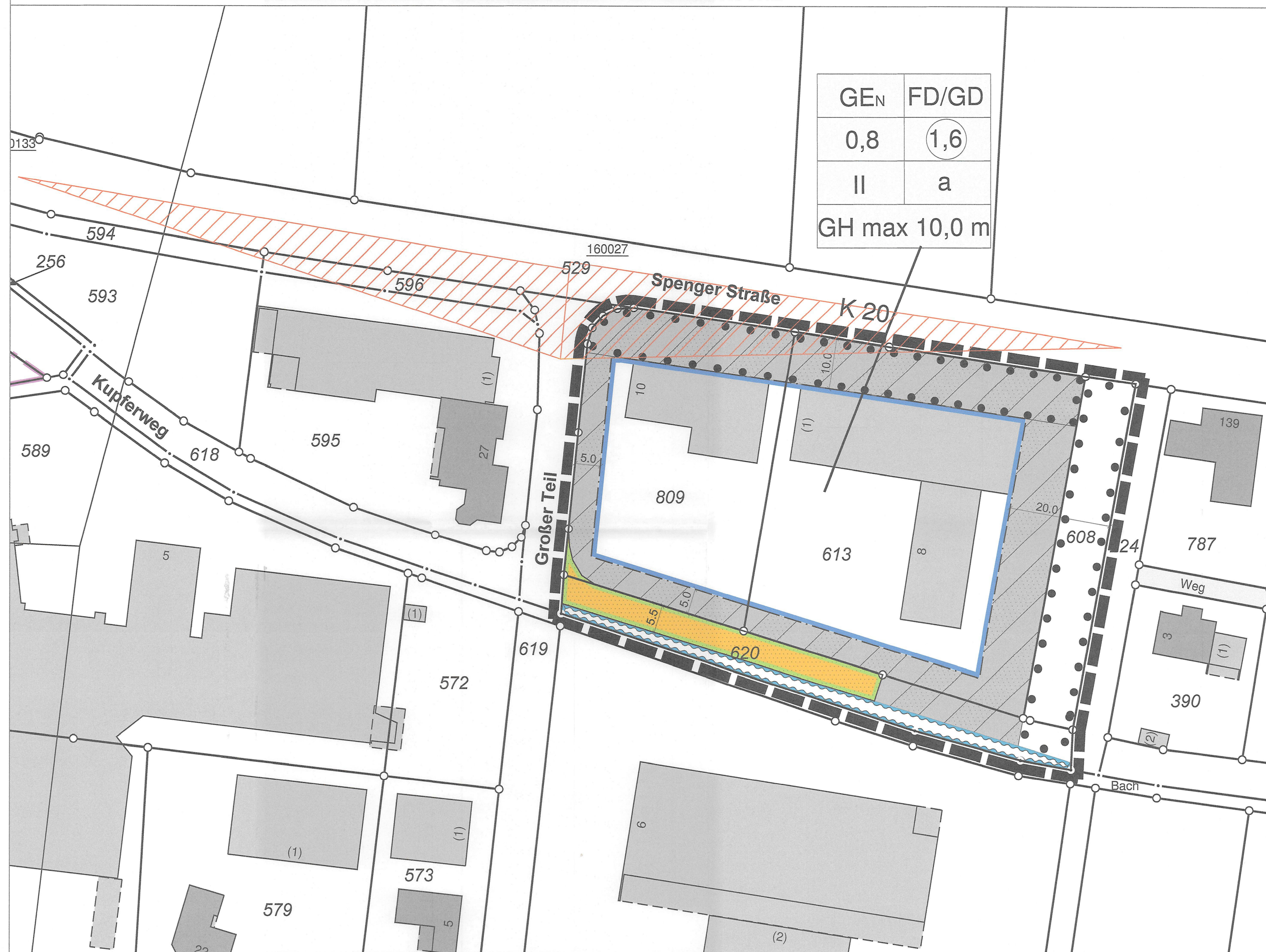


6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 36 GEWERBEGEBIET "AUF DEM BRUCHE"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO  
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung -GEN-  
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 Abstandserlass 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 Bercschafspersonen 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. Vergnügungsstätten.
- 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:  
**Obere Bezugspunkte:**  
• 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).  
**Untere Bezugspunkte:**  
• 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 m<sup>2</sup> (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 Okopunkte (entsprechen einer Fläche von ca. 4.762 m<sup>2</sup>) 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  
**Begründung 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. 12m<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 begründete Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumschubstreifen 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 NW (örtliche Bauvorschriften) sowie § 28 StrWG NRW**  
**Dachgestaltung**  
Zulässig sind Flachdächer (FD) und fach 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 Toncherben, 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 dort Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.  
**Kampfmittel**  
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben 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.  
**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 Zellen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen und die Enttierung 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 Quartierung 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)  
**GE<sub>N</sub>**  
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen - GEN - (s. Festsatzung 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**  
Art der baulichen Nutzung | Dachform (s. Festsatzung Nr. 7)  
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche  
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. Festsatzung Nr. 2.1)  
GH max. 10,0 m | zulässige Gebäudehöhe, z.B. max. 10,0 m (s. Festsatzung 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. Festsatzung 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  
Umgrünung 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  
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Festsatzung Nr. 6)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**  
Sichtdreiecke  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegende Fläche ist von baulichen Anlagen jeglicher Art, sichtbehindernden 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. 2258);  
§ 96 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), 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.  
Zu widerhandlungen 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.

VERFAHRENSCHRITTE

Kartengrundlage  
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
Stand: 18.10.2016  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichnerverordnung.  
Herford, den 14.05.2017



**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 Viloria)  
Bürgermeister Ratsmitglied

**Öffentliche Auslegung**  
Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 28.04.2017 bis 29.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteigt.

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

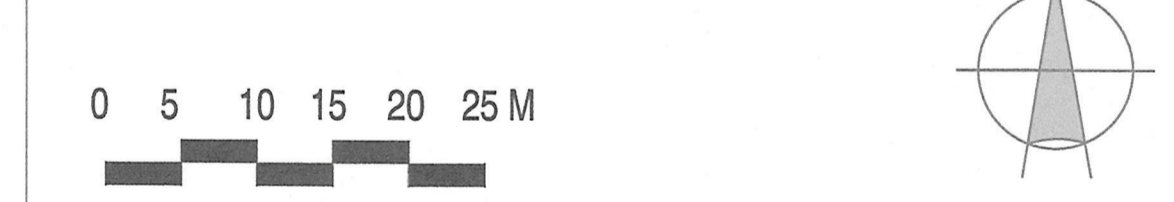
**PLANVERFASSER:**  
**STADT ENGER**  
**FACHBEREICH IV in Zusammenarbeit mit**

**HEMPEL + TACKE GMBH**  
**AM STADTHOLZ 24-26**  
**33609 BIELEFELD**

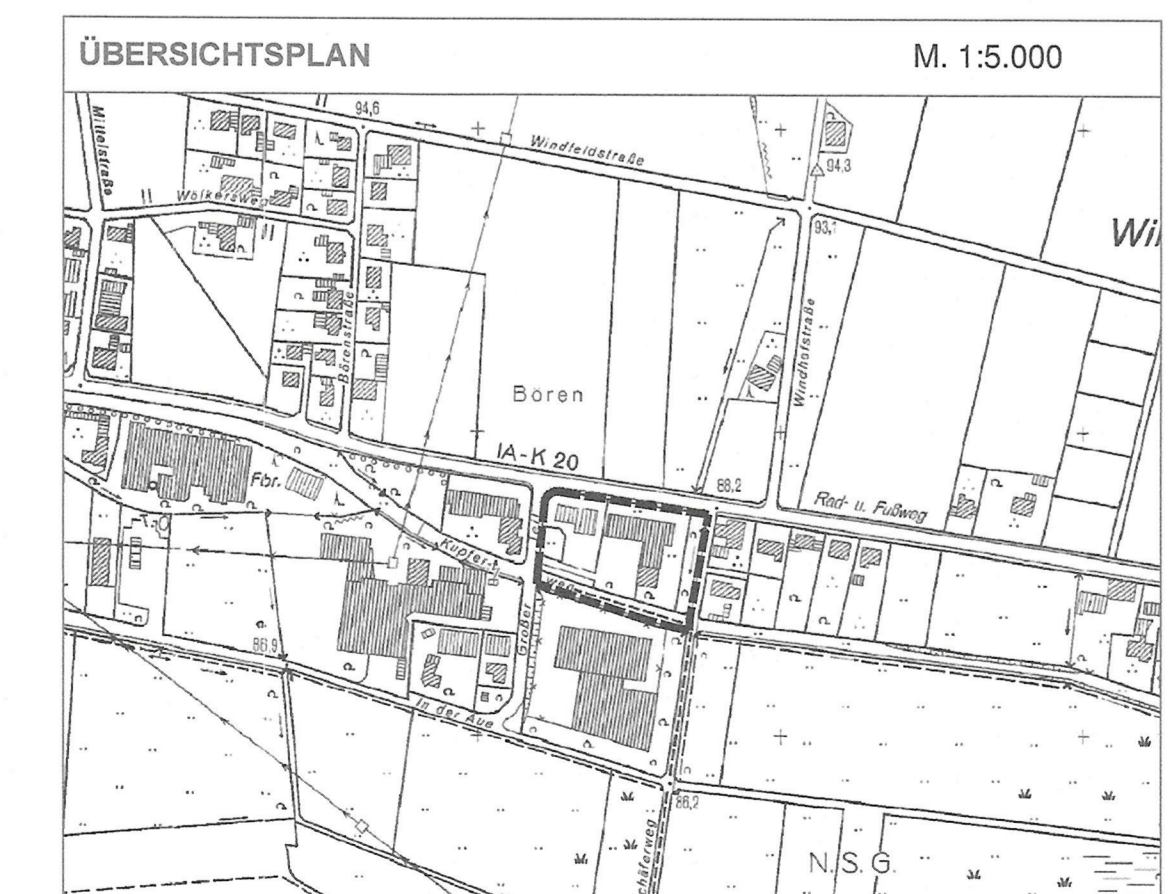
GEMARKUNG/ FLUR/ FLURSTÜCK: Enger / 8 / 608, 613, 620 sowie 809

KARTENGRUNDLAGE: 18. Oktober 2016

MAßSTAB: 1:500



SATZUNG MAI 2017



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36