

# STADTENGRENZE



## 3. Änderung des Bebauungsplanes

### Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“

## Satzung

### Inhaltsübersicht

1.....	Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ .....	4
1.1	Allgemeines.....	4
1.1.1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung .....	4
1.1.2	Verfahrensablauf.....	4
1.2	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation .....	4
1.2.1	Räumliche Einordnung .....	4
1.2.2	Beschreibung des Bestandes.....	5
1.2.3	Planungsrechtliche Grundlagen .....	7
1.3	Grundsätze der Planung / Abwägung .....	7
1.3.1	Belange der gewerblichen Wirtschaft.....	7
1.3.2	Belange des Gemeinbedarfes .....	9
1.3.3	Planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzungen .....	9
1.3.4	Belange des Verkehrs .....	9
1.3.5	Belange der Umwelt.....	10
1.3.6	Belange der Ver- und Entsorgung .....	17
1.3.7	Belange des Denkmalschutzes .....	17
1.3.8	Bodenordnung .....	17
2.....	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ .....	19
2.1	Angabe der Rechtsgrundlagen .....	21
2.2	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise .....	22
2.3	Sonstige Darstellungen zum Bebauungsplan.....	28



## Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich V

Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

In Zusammenarbeit mit:

**Enderweit + Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

Email: [info@enderweit.de](mailto:info@enderweit.de)

Enger, Juni 2005

# **1. Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“**

## **1.1 Allgemeines**

### **1.1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Die Stadt Enger beabsichtigt, für das Gebiet zwischen Ringstraße im Westen, Bahnhofstraße im Osten und Bolldammbach im Süden (Flurstücke 418, 551 sowie 593, Flur 7, Gemarkung Enger) die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ durchzuführen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung und Erweiterung eines im Einmündungsbereich von Bielefelder Straße und Jöllenbecker Straße vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen. Die Einzelhandelseinrichtung hat dringenden Erweiterungsbedarf, den sie an ihrem bisherigen Standort nicht abdecken kann.

Das bisherige Planungsziel, auf den Grundstücksflächen an der Ringstraße Einrichtungen für den Gemeinbedarf vorzusehen, soll nicht mehr weiter verfolgt werden.

Ebenso sollen durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Museums auf den Gemeinbedarfsflächen westlich der Bahnhofstraße geschaffen werden.

### **1.1.2 Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss:	24.05.2004
Beschluss zur Erweiterung des Plangebietes:	20.12.2004
Öffentliche Auslegung:	29.04. – 30.05.2005

## **1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation**

### **1.2.1 Räumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich südwestlich angrenzend an den Ortskern (Siedlungsschwerpunkt) und zentralen Einzelhandelsbereich von Enger.

Hier finden sich eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen sowie auch Wohnen. Aufgrund des fehlenden Flächenangebotes im Ortskern sind derzeit größere Einzelhandelsbetriebe unmittelbar angrenzend an den Kernbereich angelagert. Sie finden sich zurzeit im Bereich Niedermühlenstraße, Ringstraße / Spenger Straße oder aber auch an der Bielefelder Straße.

Im unmittelbaren Umfeld des Standortes sind einzelne Einzelhandels-, Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden. Südlich des Änderungsbereiches grenzt ein öffentlicher Grünbereich entlang des Bolldambaches an, durch den auf der ehemaligen Trasse der Kleinbahn ein Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung verläuft. Hieran schließen sich südlich des Bolldambaches weitere öffentliche Grünflächen mit Stellplatzflächen und Sportplatz an. Ebenso sind südlich des Bolldambaches Wohnnutzungen vorhanden. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Ringstraße, die eine Verbindung zwischen den regionalen Verkehrsachsen Spenger Straße und Werther Straße darstellt bzw. an der wichtigen innerörtlichen Hauptverkehrsachse Bahnhofstraße. Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen an der Spenger Straße sowie der Bachstraße gegeben.

### **1.2.2 Beschreibung des Bestandes**

Der östlich der Ringstraße sowie westlich der Bahnhofstraße gelegene Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 418, 551 und 593 (Flur 7, Gemarkung Enger).

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 1,0 ha.

Auf dem Flurstück 418 befindet sich in ca. 25 m Entfernung von der Ringstraße die ehemalige Bus-halle des EMR. Hierbei handelt es sich um einen Hallenbau mit flachgeneigtem Dach auf annähernd quadratischem Grundriss. Die ursprüngliche Nutzung der Halle wurde im Jahre 1979 aufgegeben. Seitdem diente die Halle unterschiedlichen Nutzungen, wie z.B. als Lehrwerkstatt, Unterbringung von Asylbewerbern oder als Räumlichkeiten verschiedener Vereine.

Der Vorbereich der Halle ist annähernd vollflächig versiegelt und wird zumeist als Parkplatz genutzt, auch wenn es hierfür keine Nutzungsgenehmigung gibt. Die Grundstücksflächen des Flurstückes 551 sind in weiten Teilen unversiegelt.

Auf dem Flurstück 593 ist im ehemaligen Gebäude des Kleinbahnhofes das städtische Jugendzentrum untergebracht. Im Umfeld des Jugendzentrums befinden sich zahlreiche öffentliche Stellplätze sowie eine Skateranlage mit einzelnen Rampen. In den Randbereichen des Grundstückes sind zahlreiche Einzelbäume vorhanden.

Teilweise verläuft am südlichen Plangebietsrand der öffentliche Fuß- und Radweg entlang des Bolldambaches durch das Plangebiet.

Bestandsplan:



### 1.2.3 Planungsrechtliche Grundlagen

#### Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - :

Der Änderungsbereich, ist im gültigen Flächennutzungsplan Stadt Enger als gemischte Baufläche ausgewiesen.

#### Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan - :

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadthalle/ Bürgerhaus“ festgesetzt. Zulässig ist nach den Festsetzungen eine dreigeschossige Bebauung mit Satteldach in geschlossener Bauweise. Hierzu ist im Bebauungsplan ein von der Ringstraße aus gesehen ca. 100m tiefes Baufenster festgesetzt. Als nachrichtliche Darstellung ist im Bebauungsplan ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet entlang des Bolldambaches aufgenommen worden. Der Bebauungsplan ist seit dem 05.07.1986 rechtsverbindlich. Seither wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt, die am 03.08.1990 bzw. 12.08.1997 rechtsverbindlich wurden.

#### Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Als Sanierungsziel ist hier die Errichtung einer 3-fach Turnhalle vorgesehen.

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 24.05.2004 beschlossen, abweichend von dem Sanierungsziel, einen anderen Standort für die Turnhalle vorzusehen.

### 1.3 Grundsätze der Planung / Abwägung

#### 1.3.1 Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Handels

##### 1.3.1.1 Nutzungskonzept

Innerhalb des Änderungsbereiches soll der bislang an der Bielefelder Straße / Jöllenbecker Straße befindliche Discountmarkt (Aldi) verlagert werden. Hierzu soll die vorhandene ehemalige Bushalle beseitigt und abgewandt von der Ringstraße an der östlichen Grenze des Flurstückes 551 ein neues Gebäude errichtet werden. Der eingeschossige Baukörper mit Satteldach wird dabei giebelständig zur Ringstraße hin orientiert. Es ist beabsichtigt eine Geschossfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> zu schaffen. Hierbei ergibt sich eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Es ist vorgesehen, den Anlieferungsbereich an der Südseite des Gebäudes vorzusehen. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten sind durch die Lage der Anlieferung sowie die geplanten Stellplatzanlagen keine Immissionskonflikte mit den südlich des Bolldambaches gelegenen Wohngebäuden zu erwarten. Zwischen Baukörper und Ringstraße sollen ca. 100 Stellplätze geschaffen werden, die mittels zweier Ein- und einer Ausfahrten erschlossen werden.

Wegen der direkten räumlichen Nähe zum zentralen Einkaufsbereich der Stadt Enger soll der dem Markt vorgelagerte großzügige Parkplatz auch für diese Nutzungen verfügbar sein.

Für den Bereich des geplanten Marktes erfolgt in Anlehnung an die Umgebungsnutzung die Festsetzung als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Zulässig sollen allein Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sein. Alle sonstigen gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes unzulässig. Dabei wird für den Markt eine 1-geschossige geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 1.3.1.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstruktur

Der Lebensmitteldiscountmarkt, der an die Ringstraße verlagert werden soll, hat bislang seinen Standort an der Bielefelder Straße. Nach der Einzelhandelsstrukturuntersuchung, die die Stadt Enger im Jahr 2003 hatte erarbeiten lassen, hat dieser Markt bezogen auf die Stadt Enger gesamtstädtische Versorgungsfunktionen<sup>1</sup>. Im Rahmen des Gutachtens wird der Standort an der Bielefelder Straße / Jöllenbecker Straße als isolierter Standort bewertet, der durch „die Frequenzwirkung der ansässigen Betriebe eine erhebliche Schwächung des innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungszentrum durch Ablenkung der Käuferströme“ bewirkt.

Auf der Grundlage des Gutachtens definierte der Rat der Stadt Enger am 31.03.2003 eine Abgrenzung des Versorgungszentrums der Stadt Enger in dem sich zukünftig vorrangig die Entwicklung des Einzelhandels gefördert werden sollte. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes an der Ringstraße / Spenger Straße sowie der Sanierungsmaßnahmen im Bereich Osterwaldkomplex / Näherei Meyer wurde der Versorgungsbereich bis in den Bereich Ringstraße / Boll-damm bach abgegrenzt.

Der nunmehr für die Verlagerung vorgesehene Standort des Lebensmitteldiscountmarktes fügt sich somit in die gesamtstädtische Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung ein; er ist dem Siedlungsschwerpunkt der Stadt Enger zugeordnet und in den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt integriert.

Am Standort Ringstraße besteht durch die unmittelbare räumliche Nähe zu dem großflächigen Verbrauchermarkt an der Spenger Straße zudem die Möglichkeit von Koppelungskäufen auf unterschiedlichem Preisniveau.

Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt dient in erster Linie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt Enger sowie den zugeordneten Ortsteilen. Aufgrund der Versorgungsfunktion des Marktes auch für die Ortsteile der Flächengemeinde Enger soll das beschriebene Stellplatzangebot vorgehalten werden.

Zudem handelt es sich um eine Standortverlagerung und moderate Erweiterung, was nicht zu einer grundsätzlichen Veränderung im Verkaufsflächenangebot der Stadt führt.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt gemäß den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für Ostwestfalen-Lippe um einen überörtlich nicht bedeutsamen Markt handelt.

---

<sup>1</sup> Die Stadt Enger als Einzelhandelsstandort; GMA-Einzelhandelsstrukturuntersuchung im Auftrag der Stadt Enger, Köln, Jan. 2003



### 1.3.2 Belange des Gemeinbedarfes

Neben der bestehenden Einrichtung des Jugendzentrums im ehemaligen Gebäude des Kleinbahnhofes soll durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Museums geschaffen werden. Hierzu soll die vorhandene Skateranlage westlich des Jugendzentrums verlagert werden.

Innerhalb des Museums soll die Geschichte und Technik der ehemaligen Kleinbahn dokumentiert werden. Hierzu wird im Bebauungsplan westlich der Fläche für soziale Einrichtungen (Jugendzentrum) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Museum)“ festgesetzt. Es ist beabsichtigt, das Museum unmittelbar als Grenzsanbau an den geplanten Discountmarkt anzubauen, daher ist für den Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 1.3.3 Planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzungen

#### Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geplanten Zielsetzung nicht notwendig.

#### Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan -

Der Bebauungsplan soll für den Änderungsbereich, wie auch angrenzend an der Spenger Straße erfolgt, Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festsetzen. Da das geplante Einzelhandelsvorhaben sich auf eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> beschränkt ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht notwendig.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt im Bebauungsplan eine Differenzierung in eine Teilfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen sowie eine Teilfläche für kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen.

### 1.3.4 Belange des Verkehrs

#### 1.3.4.1 Individualverkehr

Das Grundstück des Discountmarktes soll unmittelbar von der der Ringstraße aus über zwei Zu- und Abfahrten erschlossen werden. Die Erschließung für die Warenanlieferung sowie für den Kundenverkehr erfolgt gemeinsam. Die Einfahrtsbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Radien der auf dem Grundstück vorgesehenen inneren Erschließungsflächen sind so bemessen, dass ein Rangieren der Fahrzeuge des Anlieferverkehrs auf dem Stellplatz möglich ist. Über das Grundstück des geplanten Discountmarktes erfolgt u.a. die Erschließung des rückwärtigen Bereiches des Grundstückes Spenger Straße 19 und Ringstraße 34, für die laut Sanierungskonzept eine rückwärtige Bebauung vorgesehen ist. Die Sicherung der Erschließung erfolgt durch Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke. Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes dient hier als Ersatz für die ursprünglich im Sanierungskonzept vorgesehene Erschließung über eine Stichstraße.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird durch die angrenzenden Straßen aufgenommen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung von im Umfeld vorhandenen Wohnquartieren, z.B. durch Park-Such-Verkehr, ist durch die günstige Lage im Verkehrsnetz nicht zu erwarten. Gemäß den planerischen Zielsetzungen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist es Ziel, die Durchfahrung der Bolldammstraße mit PKW und LKW langfristig aufzuheben. So soll die an der Ringstraße gelegene Stellplatzanlage von der Ringstraße aus erreichbar sein, die übrige Bebauung an der Bolldammstraße von der Bahnhofstraße aus angefahren werden.

Der Bereich des Jugendzentrums sowie des geplanten Museums mit den hier vorhandenen Stellplatzflächen soll weiterhin über die vorhandene Zu- und Abfahrt von der Bahnhofstraße aus erschlossen werden. Auch hier wird im Bebauungsplan ein Bereich für Zu- und Abfahrt festgesetzt. Über die Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt derzeit die rückwärtige Erschließung eines Gewerbebetriebes (Druckerei). Die Festsetzung von Stellplatzflächen auf den Gemeinbedarfsflächen ermöglicht auch zukünftig diese Fahrbeziehungen.

#### **1.3.4.2 Ruhender Verkehr**

Für die Kunden des Discountmarktes sind zwischen geplantem Markt und der Ringstraße hin 100 Stellplätze vorgesehen, die als Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB festgesetzt werden.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die heute vorhandenen Stellplatzflächen, soweit sie nicht durch das geplante Museum in Anspruch genommen werden sollen, ebenfalls als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass das ein ausreichendes Stellplatzangebot für die Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden ist. Im Umfeld stehen zudem weitere öffentliche Stellplatzangebote zur Verfügung.

#### **1.3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der BVO gegeben. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Spenger Straße bzw. Bachstraße.

#### **1.3.4.4 Fußgänger- und Radverkehr**

Der zum Teil durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg entlang des Bolldambaches wird, soweit er innerhalb des Geltungsbereiches verläuft, durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

### **1.3.5 Belange der Umwelt**

#### **1.3.5.1 Altablagerungen**

Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Herford befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine bekannten Altablagerungen.

Im Umfeld des Plangebietes sind zwei Altablagerungen bekannt:

- Altablagerung (U 101) nordwestlich des Plangebietes an der Spenger Straße. Hierbei handelt es sich um eine Bodenauffüllung mit Bauschutt, Boden, Hausmüll, Gewerbeabfälle, die vermutlich in den Jahren 1945 bis 1953 vorgenommen wurde.
- Altablagerung (M 056) südöstlich des Plangebietes an der Bolldammstraße. Hierbei handelt es sich um eine Bodenauffüllung mit Hausmüll, die vermutlich in den Jahren 1950 bis 1951 vorgenommen wurde.

### 1.3.5.2 Bodenschutz

Den Belangen des Bodenschutzes und den Zielen Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird an diesem Standort durch Wiedernutzung ehemaliger Gewerbeflächen bzw. Stellplatzflächen Rechnung getragen. Die geringfügige Inanspruchnahme bislang baulich nicht genutzter Flächen ist unter dem Aspekt der Stärkung der Zentrumsfunktion der Kernstadt Enger in der Gesamtabwägung vertretbar.

### 1.3.5.3 Immissionsschutz

Zu den Immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen der Planung wurde ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten „im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 Am Kleinbahnhof“ der AKUS GmbH Bielefeld, Aktenzeichen BLP-04 1127 01 vom 28.01.2005 erarbeitet und kann bei der Stadt Enger eingesehen werden.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Hierin werden die von dem geplanten Betrieb des Lebensmitteldiscountmarktes verursachten Geräusch-Immisionen an den geplanten und vorhandenen Wohnhäusern prognostiziert und die Auswirkungen dargelegt.

Als Bezugszeitraum der Untersuchung wurde die Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr sowie Öffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr angenommen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass keine Nacht-Anlieferung erfolgen wird, wobei diese Annahme eine schalltechnische Anforderung darstellt. Ebenso wird von folgenden weiteren Annahmen ausgegangen:

- Asphaltierung bzw. phasenfreien Pflasterung der Parkplatzflächen
- Unterbringung der Kühlkompressoren innerhalb des Gebäudes; Wahl des Schalleistungspegels für die Rückkühler so, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten von diesen Geräusch-Quellen ein Immissionsschallpegel von  $L \leq 30$  dB(A) bewirkt.

Die im Gutachten getroffenen Annahmen sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen umgesetzt werden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte / Schutzansprüche für die an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen eingehalten bzw. erfüllt werden können. Besondere aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festzusetzen.

#### 1.3.5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach Maßgabe der Entscheidungskriterien in den §§ 3b, 3c, 3e sowie den Anlagen 1 und 2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) nicht erforderlich, da das Vorhaben die Schwellenwerte nach Art, Größe und Leistung nicht überschreitet.

#### 1.3.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die betreffenden Grundstücksflächen sind überwiegend baulich und durch Nebenanlagen genutzt. Ebenso besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Baurecht für eine weitergehende Nutzung des Bereiches. Bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes wird also nicht erstmals eine bauliche oder sonstige Nutzung im Sinne der Definition eines Eingriffes festgesetzt bzw. geschaffen. Eine Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nur gegeben, wenn eine Erweiterung der Eingriffsmöglichkeiten durch planungsrechtliche Festsetzungen erfolgt.

Durch das geplante Vorhaben wird eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan z.B. für die Flächen des Mischgebietes eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 GRZ vorsah. Hierdurch sind zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Neben der Wiedernutzung der bislang gewerblich genutzten Flächen werden durch die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen Voraussetzungen für eine zusätzliche Nutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den gewerblichen Belangen bzw. den Belangen des Gemeinbedarfes Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 BNatSchG und § 4 LG NRW sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffes) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

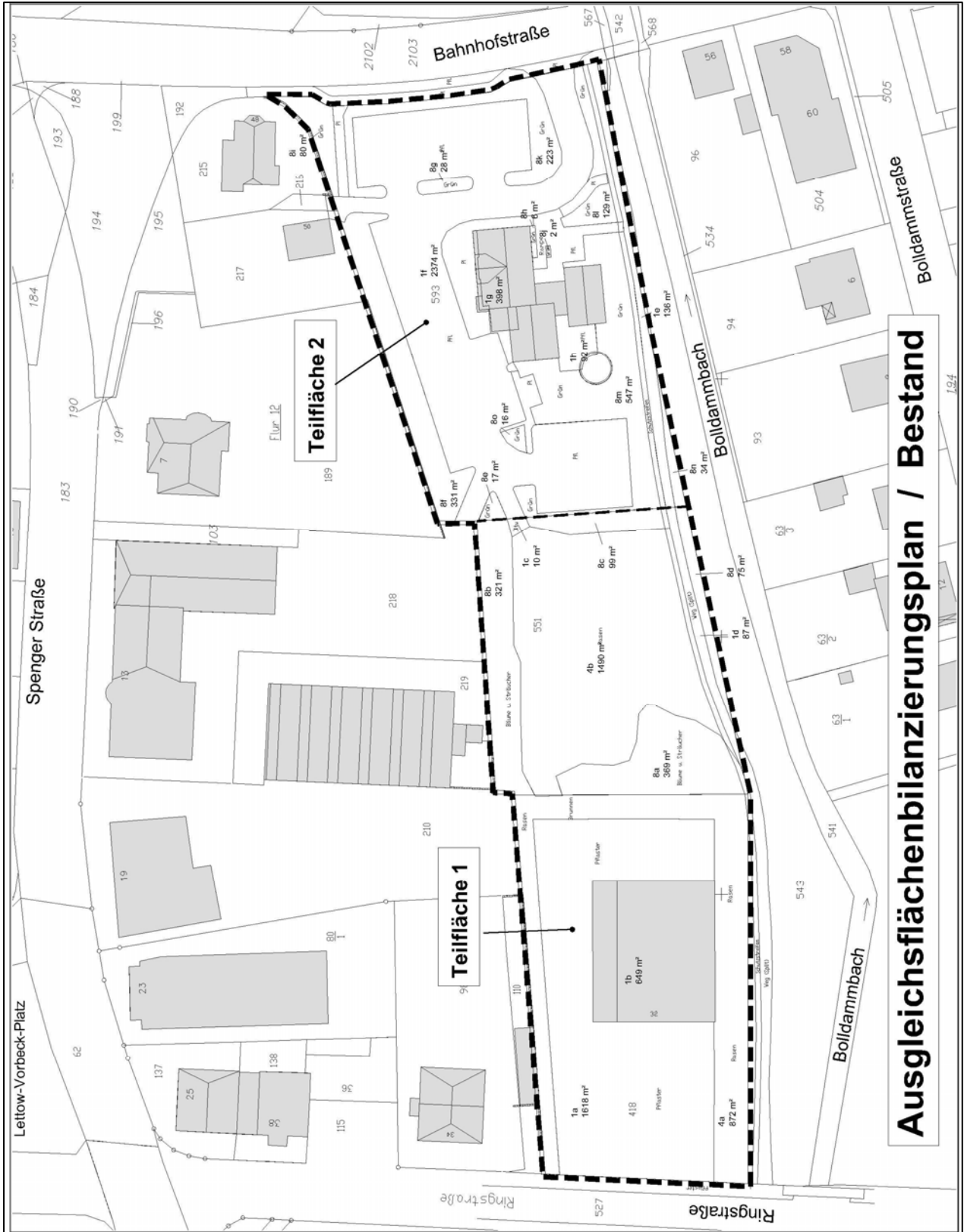
Im Randbereich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Bäume. Zur Minderung des Eingriffes sind die Bäume, sofern die Fläche nicht durch den geplanten Baukörper oder durch die Stellplatzanlage in Anspruch genommen werden, durch entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert. Ebenso wird eine angemessene Stellplatzeingrünung festgesetzt.

#### **Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs**

Die Ermittlung des erforderlichen Bedarfs an Kompensationsflächen erfolgt auf der Basis durchgeführter Bestandserhebungen und Vermessungen.

Grundlage für die Eingriffsermittlung bildet der bauliche und naturräumliche Zustand des Plangebietes zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt.

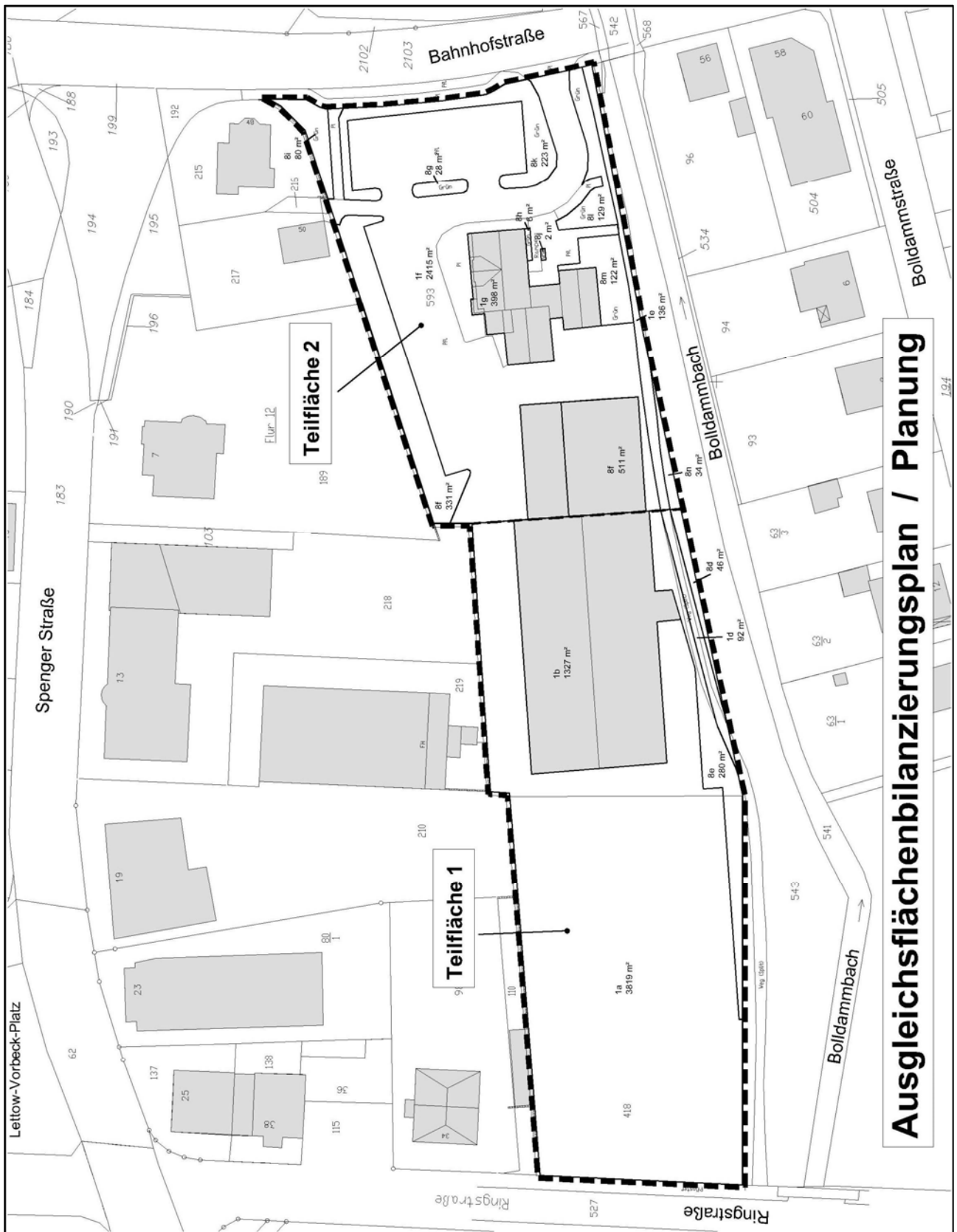
Die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erfolgt hierbei getrennt für den Bereich des Kerngebietes sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf.



**Bewertung des Ausgangszustandes:**

<b>Teilfläche 1: geplantes Kerngebiet</b>							
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1a	1.1	versiegelte Fläche	1618	0	1,0	0	0
1b	1.1	versiegelte Fläche	649	0	1,0	0	0
1c	1.1	versiegelte Fläche	10	0	1,0	0	0
1d	1.1	versiegelte Fläche	87	0	1,0	0	0
4a	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	846	2	1,0	2	1692
4b	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1489	2	1,0	2	2978
8a	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	369	7	1,0	7	2583
8b	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	321	7	1,0	7	2247
8c	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	99	7	1,0	7	693
8d	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	76	7	1,0	7	532
<b>Gesamtfläche</b>			<b>5564</b>	<b>Gesamtflächenwert Bestand:</b>		<b>10725</b>	

<b>Teilfläche 2 : geplante Fläche für den Gemeinbedarf</b>							
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1e	1.1	versiegelte Fläche	136	0	1,0	0	0
1f	1.1	versiegelte Fläche	2374	0	1,0	0	0
1g	1.1	versiegelte Fläche	398	0	1,0	0	0
1h	1.1	versiegelte Fläche	92	0	1,0	0	0
8e	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	17	7	1,0	7	119
8f	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	331	7	1,0	7	2317
8g	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	28	7	1,0	7	196
8h	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	6	7	1,0	7	42
8i	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	80	7	1,0	7	560
8j	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	2	7	1,0	7	14
8k	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	223	7	1,0	7	1561
8l	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	129	7	1,0	7	903
8m	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	547	7	1,0	7	3829
8n	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	34	7	1,0	7	238
8o	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	16	7	1,0	7	112
<b>Gesamtfläche</b>			<b>4413</b>	<b>Gesamtflächenwert Bestand:</b>		<b>9891</b>	



**Bewertung des Zustandes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

<b>Teilfläche 1 : geplantes Kerngebiet</b>							
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1a	1.1	versiegelte Fläche	3819	0	1,0	0	0
1b	1.1	versiegelte Fläche	1327	0	1,0	0	0
1d	1.1	versiegelte Fläche	92	0	1,0	0	0
8e	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	280	6	1,0	6	1680
8d	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	46	7	1,0	7	322
<b>Gesamtfläche</b>			<b>5564</b>	<b>Gesamtflächenwert Planung:</b>		<b>2002</b>	
						<b>Gesamtflächenwert Bestand:</b>	<b>10725</b>
						<b>Gesamtflächenwert Planung:</b>	<b>2002</b>
						<b>Differenz:</b>	<b>8723</b>

<b>Teilfläche 2 : geplante Fläche für den Gemeinbedarf</b>							
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1e	1.1	versiegelte Fläche	150	0	1,0	0	0
1f	1.1	versiegelte Fläche	2260	0	1,0	0	0
1g	1.1	versiegelte Fläche	398	0	1,0	0	0
1h	1.1	versiegelte Fläche	650	0	1,0	0	0
8f	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	331	7	1,0	7	2317
8g	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	28	7	1,0	7	196
8h	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	6	7	1,0	7	42
8i	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	80	7	1,0	7	560
8j	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	2	7	1,0	7	14
8k	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	223	7	1,0	7	1561
8l	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	129	7	1,0	7	903
8m	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	122	7	1,0	7	854
8n	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	34	7	1,0	7	238
<b>Gesamtfläche</b>			<b>4413</b>	<b>Gesamtflächenwert Planung:</b>		<b>6685</b>	
						<b>Gesamtflächenwert Bestand:</b>	<b>9891</b>
						<b>Gesamtflächenwert Planung:</b>	<b>6685</b>
						<b>Differenz:</b>	<b>3206</b>



Die Bilanzierung des Eingriffes kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 11.929 Wertpunkte auszugleichen sind.

Die Maßnahmen die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft sollen als Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 385 (Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 4) in einer Größe von ca. 2.982m<sup>2</sup>, sollen auf einer bisherigen Ackerfläche Aufforstungen mit standortgerechten heimischen Sträuchern durchgeführt werden. Hierdurch kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

#### **1.3.5.6 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### **1.3.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

##### Wasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Der Änderungsbereich ist bislang bereits an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Entsprechende Misch- und Regenwasserkanäle sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal (Hauptsammler) durch das Plangebiet. Zudem quert ausgehend von der Ringstraße ein Regenwasservorfluter das Grundstück, der in den Bolldambach mündet. Die Führung der Kanaltrassen über das private Grundstück bzw. die Gemeinbedarfsflächen wird im Bebauungsplan durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert.

##### Gas / Elektrizität

Durch das vorhandene Elektrizitäts- und Gasversorgungsnetz wird sichergestellt, dass die Nutzungen im Plangebiet ausreichend mit Elektrizität und Erdgas versorgt werden können.

Die durch das Plangebiet in West-Ost-Richtung verlaufende Hauptstromleitung mit Abzweigung nach Süden wird durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert.

##### Abfallbeseitigung

Durch den Anschluss aller Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz besteht im Plangebiet die Möglichkeit der geregelten Abfallbeseitigung.

#### **1.3.7 Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

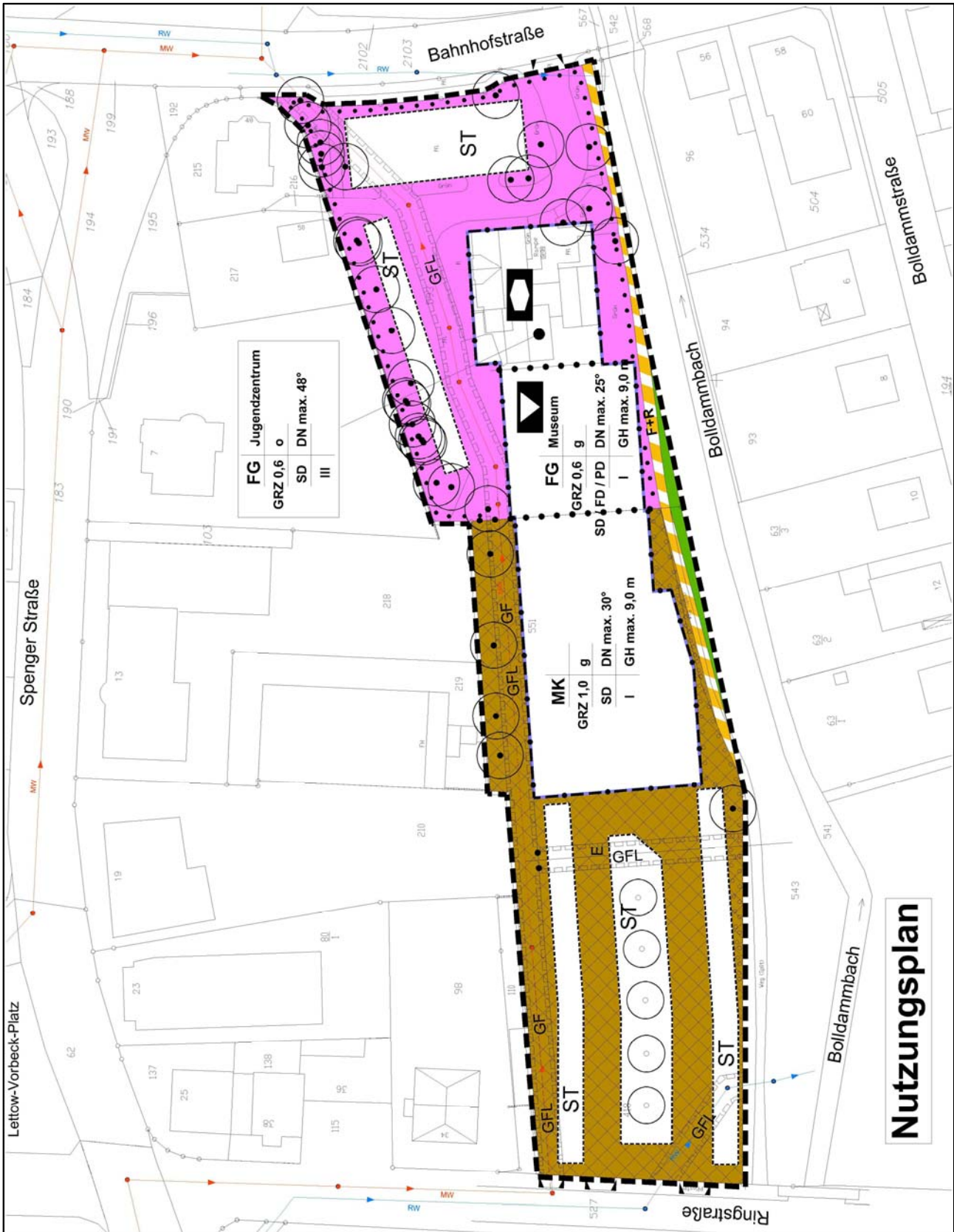
#### **1.3.8 Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

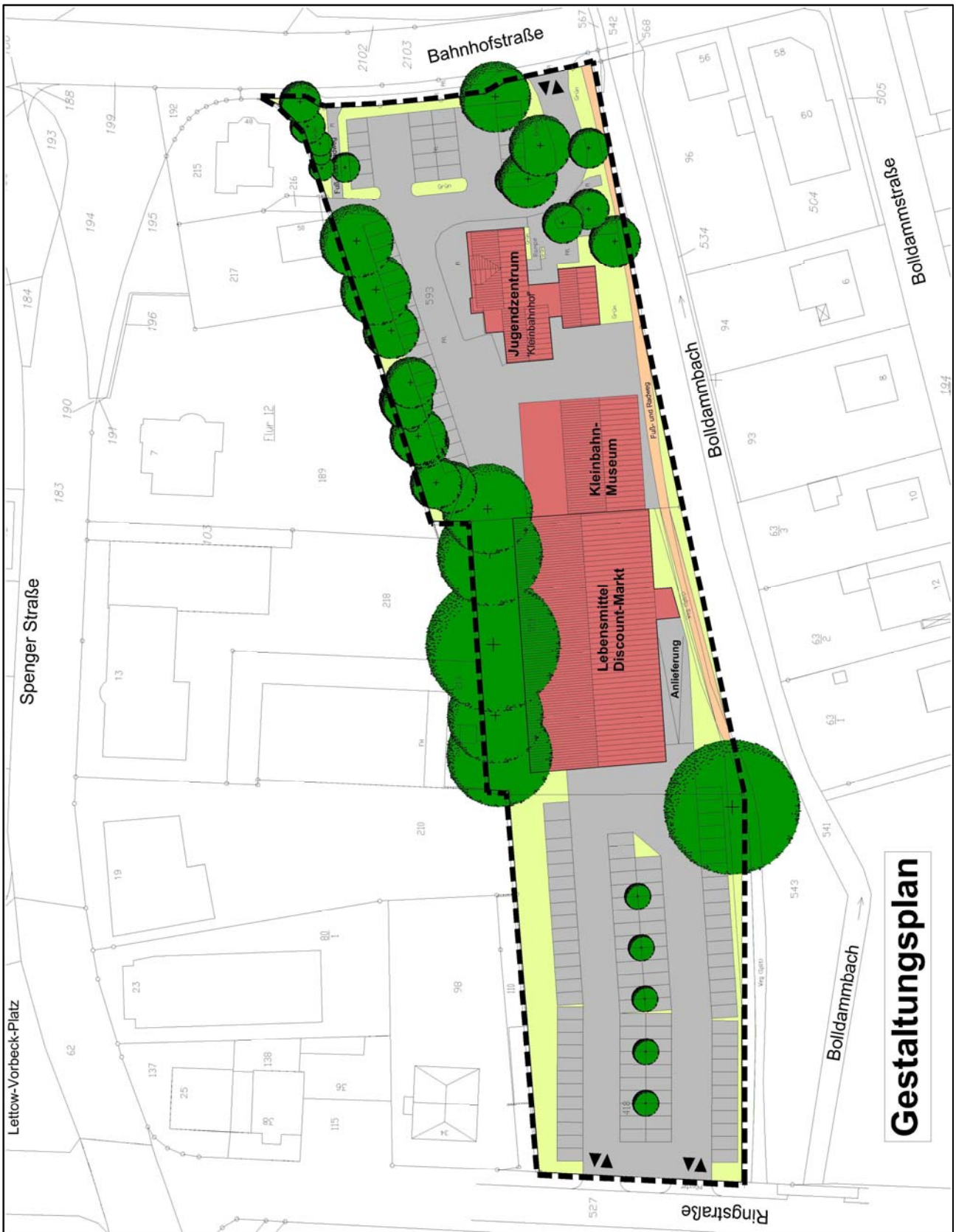


## 2. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“

### Nutzungsplan



### Gestaltungsplan



## 2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- *Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.*
- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung.\**
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.*
- *Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit gültigen Fassung.*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.*
- *Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der derzeit gültigen Fassung.*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung.*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.*
- *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit gültigen Fassung.*
  
- *Das B-Planverfahren ist vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) eingeleitet worden.*

## 2.2 Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

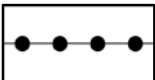
### 0. Abgrenzungen

#### gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und Sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



#### **Kerngebiet**

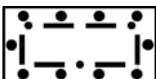
gemäß § 7 BauNVO

Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sofern die Verkaufsflächen der Einrichtungen eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Innerhalb der Einrichtung sind neben dem Verbrauchermarkt einzelne separate Shops zulässig, sofern die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird und ihre Verkaufsfläche einen Anteil von 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Alle sonstigen gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes unzulässig.

### 2. Flächen für den Gemeinbedarf

#### gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

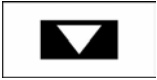


Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:



Sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Jugendzentrum)



Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Museum)

### 3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

#### 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß § 16 und 19 BauNVO

**z.B. GRZ 1,0**

zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 1,0

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 16 und 20 BauNVO

**z.B. I**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I Vollgeschoss

#### 3.3 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

##### Obere Bezugspunkte:

- 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.

##### Untere Bezugspunkte:

- die Oberkante des Fertigfußbodens des jeweiligen Erdgeschosses.

**GH max. 9,0 m**

Die Gebäudehöhe (GH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von 9,0 m überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0 m.

**4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

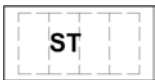


Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

**5. Flächen für Stellplätze**

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB



Flächen für Stellplätze

**6. Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

**F+R**

Fuß- und Radweg (F+R)

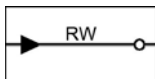


Einfahrtsbereiche

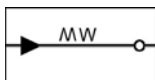
Sonstige Zufahrten von der Ringstraße bzw. Bahnhofstraße sind unzulässig.

**7. Führung von Versorgungsleitungen**

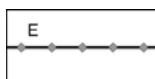
gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal

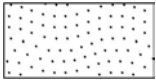


vorhandene / geplante Elektrizitätsleitung



**8. Grünflächen**

gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage

**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

gemäß § 9 (1) Nr. 20, § 1 a (3), § 9 (1a) BauGB

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden folgende im Privateigentum befindliche oder durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Flächen als Sammelausgleichsflächen sämtlichen Baugrundstücken zugeordnet:

- Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 4, Flurstück 385, Teilfläche in einer Größe von ca. 2.982m<sup>2</sup>, Art der Maßnahme: Aufforstung mit standortgerechten heimischen Sträuchern

**10. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger



Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der nördlich angrenzenden Flurstücke.

**11. 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**

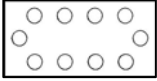
gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

anzupflanzende Bäume

Als Baumart sind Baumhasel (*Corylus colurna*), Säuleneiche (*Quercus robur* `fastigiata`), oder Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* `fastigiata`) mit einem Stammumfang von 12-14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden.



#### Pflanzfläche

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern flächendeckend dicht zu bepflanzen.

#### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB



zu erhaltener Einzelbaum

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## **12. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)**

### **12.1 Kerngebiet**

#### **Fassadengestaltung**

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen und Klinker.

#### **Dachgestaltung**

SD

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer.

z.B. DN max. 30°

Maximal zulässige Dachneigung, z.B. 30°.

Als Ausnahme sind für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Überdachungen von Anlieferungsbereichen, etc., abweichend von den festgesetzten Dachformen andere Dachformen zulässig.

### **Werbeanlagen**

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

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

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn ihre Höhe von 7,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 9,00 m) über dem Gelände nicht überschreitet,
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn
  - \* sie an der Stätte der Leistung errichtet werden,
  - \* sie nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden,
  - \* ihre Höhe 7,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 9,00 m) nicht überschreitet.

### **Beleuchtung der Werbeanlagen**

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit wechselndem Licht, in Ihrer Helligkeit wechselnde Werbeanlagen, Leuchtblitz- oder Laufbildwerbeanlagen sind unzulässig.

### **Grundstückseinfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind entlang der Ringstraße unzulässig.

Zulässige Materialien für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stabgitterzäune. Geschlossene Materialien oder Elemente sind unzulässig.

## **12.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

### **Fassadengestaltung**

Zulässig sind ausschließlich Putzfassaden und Klinkerfassaden. Die Farbtöne der Putzfassaden müssen einem Hellbezugswert von 40-60% entsprechen. Als Ausnahme sind Zinkblechverkleidungen sowie Holzverschalungen zulässig.

Glänzende Materialien, wie z. B. keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenteile / Baumaterialien und großflächige Kunststoffverkleidungen sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.

**Dachgestaltung**

SD / FD / PD

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Flachdächer sowie Pultdächer.

z.B. DN max. 48°

Maximal zulässige Dachneigung, z.B. 48°.

Als Ausnahme sind für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Überdachungen von Anlieferungsbereichen, etc., abweichend von den festgesetzten Dachformen andere Dachformen zulässig.

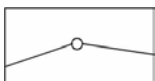
**Grundstückseinfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind entlang der Bahnhofstraße unzulässig.

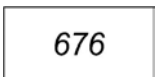
Zulässige Materialien für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stabgitterzäune. Geschlossene Materialien oder Elemente sind unzulässig.

**13. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen****gemäß § 9 (6) BauGB**Hinweis zum Bodendenkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2.3 Sonstige Darstellungen zum Bebauungsplan**

Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer, z.B. 676



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



