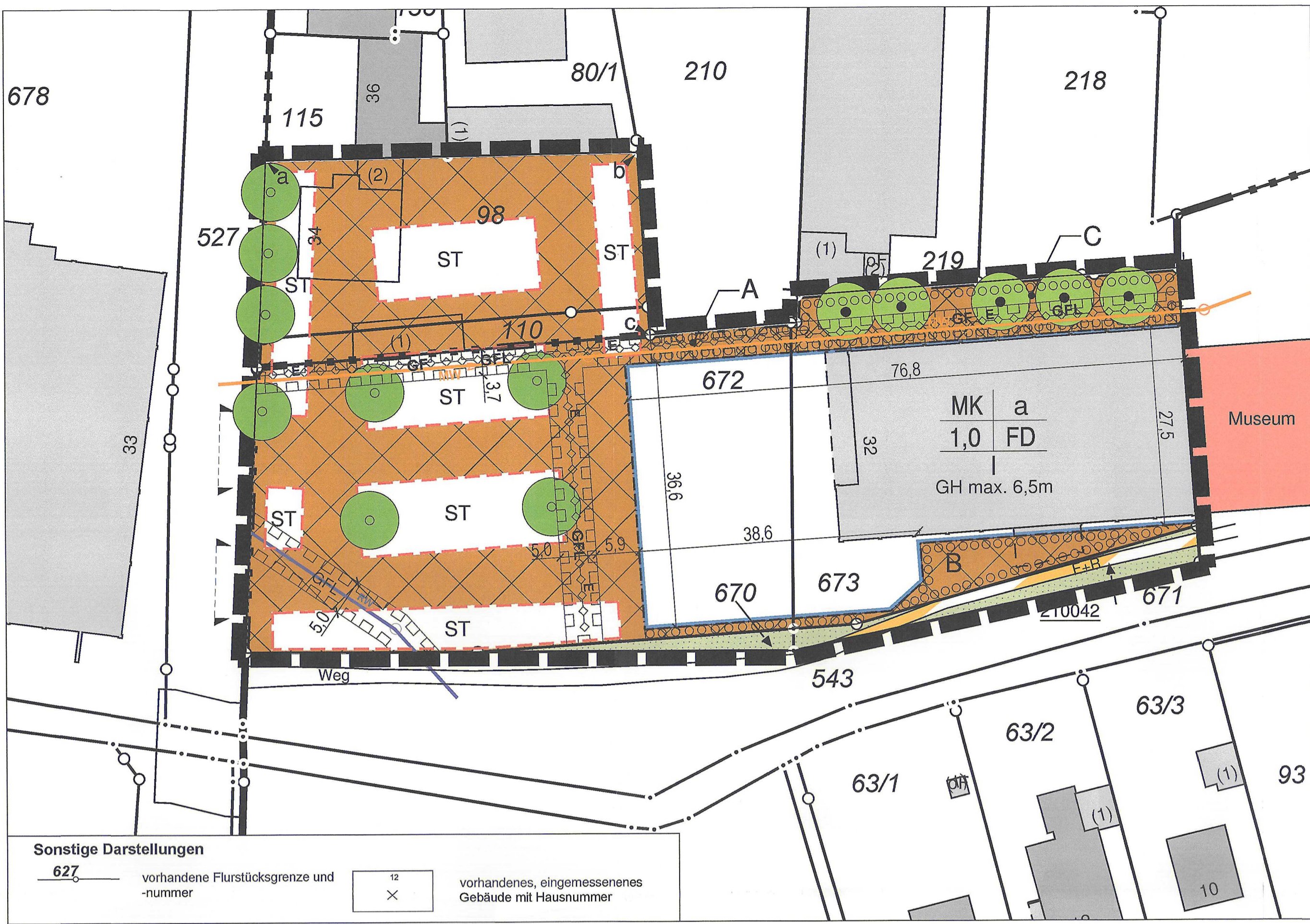


BEBAUUNGSPLAN



Sonstige Darstellungen

627 vorhandene Flurstücksgrenze und -nummer

12 X vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 0 Abgrenzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 7 BauNVO)**
Kerngebiet (MK)
- 2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Füllschema der Nutzungsschablone

MK	a	
1,0	FD	

1 Vollgeschoss
Flachdach
max. Gebäudehöhe 6,5 m
- 3 Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze
- 4 Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und 22 BauGB)**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)
- 5 Führung von Versorgungsleitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
vorhandener Mischwasserkanal (MW)
vorhandener Regenwasserkanal (RW)

- 6 Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage
- 7 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
Zweckbestimmung: Stellplätze (ST)
- 8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (GFL)
Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der nördlich angrenzenden Flurstücke (GF)
- 9 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 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Pflanzfläche
anzupflanzende Bäume
zu erhaltende Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 1.200 m² nicht überschreiten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal auf 13 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Alle sonstigen gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Bei der Berechnung der Höhe 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.

Die Gebäudehöhe (GH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von 6,5 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.
- 3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO**
Für das Kerngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Ein Anbau an die östliche Grundstücksgrenze ist zulässig.
- 4. Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind sonstige Zufahrten von der Ringstraße unzulässig.

- 5. 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) Nr. 25 a und b BauGB**
5.1 Im Bereich der Stellplatzanlage sind acht 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. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzflächen vorzunehmen. Abgängige Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe von 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 begrünzte 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.
5.2 Entlang der Linie zwischen den Punkten a, b und c ist eine Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m anzupflanzen.
5.3 Die Pflanzfläche A ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern flächendeckend dicht zu bepflanzen. Davon kann abgesehen werden, wenn Zuwegungen zu den nördlich angrenzenden Grundstücken eingerichtet werden.
5.4 Die Pflanzfläche B ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern flächendeckend dicht zu bepflanzen.
5.5 Die Pflanzfläche C ist mit standortgerechten heimischen Bodendeckern flächendeckend dicht zu bepflanzen. Davon kann abgesehen werden, wenn Zuwegungen zu den nördlich angrenzenden Grundstücken eingerichtet werden.
5.6 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 6. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)**
6.1 Fassaden und Außenwandflächen
Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind HPL-Platten, Klinker und helle Putzfassaden.
6.2 Dachgestaltung
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Als Ausnahme sind für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Überdachungen von Anlieferungsflächen, etc., abweichend von den festgesetzten Dachformen andere Dachformen zulässig.

6.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Einzelnen sind zulässig:
- farbige, beleuchtete horizontale Schriftzüge und Logos an Außenwandflächen und Attika, wenn sie die Attika-Oberkante nicht überschreiten,
- ein Werbepylon von max. 6 m Höhe mit farbigen, beleuchteten Werbetafeln an einer Grundstückszufahrt.
Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

6.4 Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind entlang der Ringstraße unzulässig.
Zulässige Materialien für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stabgitterzäune. Für die Einfriedung entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 98 sowie der östlichen Grenze des Flurstücks 110 gilt dies in Kombination mit Hecken.
Geschlossene Materialien oder Elemente sind unzulässig.

7. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB
Hinweis zum Bodendenkmalsschutz:
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 dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweise
Immissionsschutz
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden Auflagen erteilt, die die Betriebszeiten der Stellplatzanlage auf 06.00 - 22.00 Uhr beschränken, eine Nachtanlieferung ausschließen sowie die Verwendung von lärmgeminderten Einkaufswagen bzw. alternativ einer lärmminimierenden Befestigung der Stellplatz- und Fahrgassenflächen festlegen.
Artenschutz
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Februar 2014). Es wurden keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes später als 7 Jahre nach dem Inkrafttreten, ist die Artenschutzrechtliche Prüfung unter Mitwirkung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu wiederholen.
Maßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse
Zur Beleuchtung der Stellplätze sind Beleuchtungsmittel mit geringer anlockender Wirkung auf Insekten einzusetzen und die Leuchtkörper so auszurichten, dass ihre Lichtkegel nicht auf Flugrouten, Jagdhabitate und Randbereiche zu Gehölzen gerichtet sind.
Erlaubnisfeld "Herford"
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Erdöl, Erdgas und andere bituminöse Stoffe erteilten Erlaubnisfeld "Herford". Eine "Erlaubnis" klärt lediglich welches Unternehmen in einem Gebiet Anträge auf Durchführung von Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Die Durchführung konkreter Maßnahmen (z. B. Untersuchungsbohrungen) bedarf einer separaten Genehmigung.

Kartengrundlage
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 09.10.2014
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.
Herford, den 09. Okt. 2014

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB ist vom Rat der Stadt am 07.04.2014 beschlossen worden.
Enger, den 08.04.2014
(Rieke) Bürgermeister (Bunte) Ratsmitglied

Entwurfsbeschluss
Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 und § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt am 07.04.2014 als Entwurf beschlossen worden.
Enger, den 08.04.2014
(Rieke) Bürgermeister (Bunte) Ratsmitglied

Öffentliche Auslegung
Die Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 05.05.2014 bis 05.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Enger, den 10.06.2014
(Rieke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt am 08.09.2014 als Satzung beschlossen worden.
Enger, den 09.09.2014
(Rieke) Bürgermeister (Bunte) Ratsmitglied

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 12.09.2014 rechtsverbindlich geworden.
Enger, den 15.09.2014
(Rieke) Bürgermeister

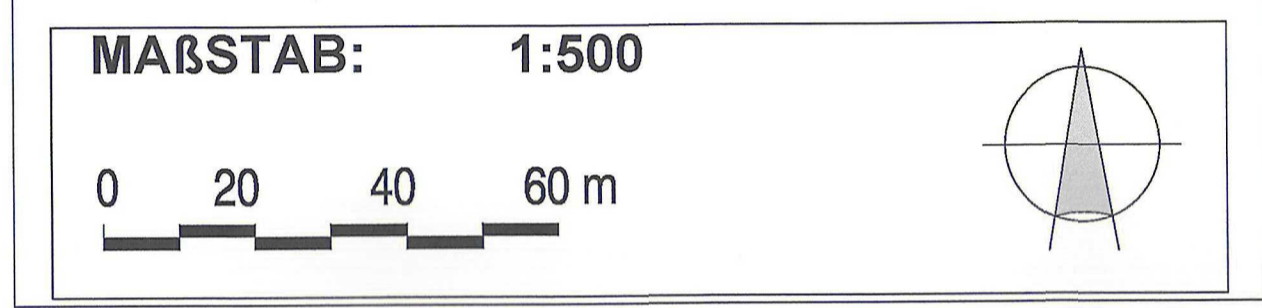
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
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. 1548);
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154);
§ 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 Gesetz 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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

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.

PLANVERFASSER:
STADT ENGER
FACHBEREICH V
HEMPEL + TACKE GMBH

GEMARKUNG/ FLUR/FLURSTÜCK: ENGER / 7 / 98,110,670,671,672,673
KARTENGRUNDLAGE: FEBRUAR 2014



STADT ENGER

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 "AM KLEINBAHNHOF"

SATZUNG AUGUST 2014

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 48