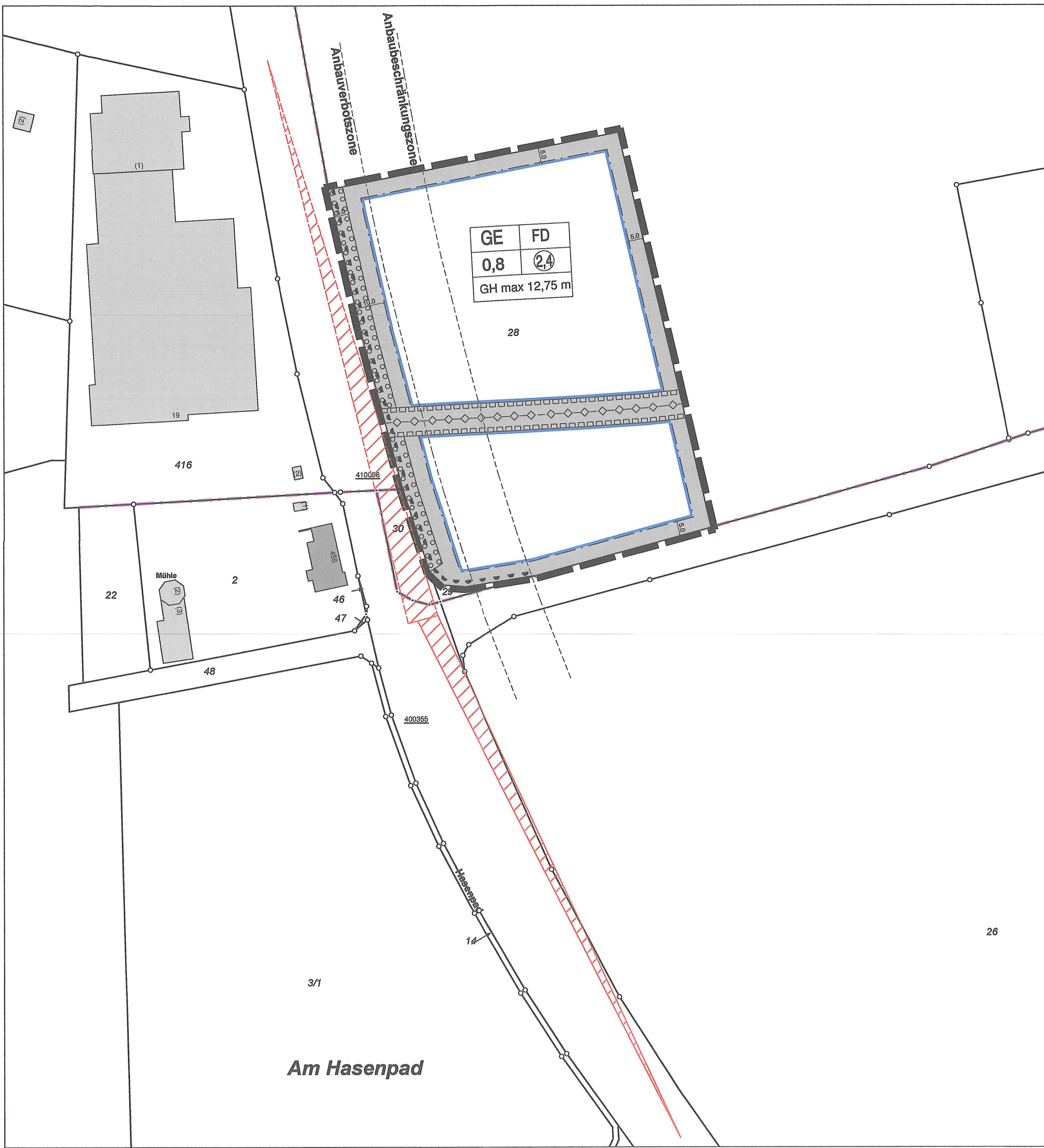


**BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER BIELEFELDER STRAÙE"**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**0. Abgrenzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)  
 GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 Füllschema der Nutzungsschablone

GE	FD	Art der baulichen Nutzung	Dachform
0,8	2,4	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	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 12,75 m zulässige Gebäudehöhe, z.B. max. 12,75 m

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**4. Ausschluss von Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitung  
 Zweckbestimmung: Gas

**6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

**7. Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

**8. Nachrichtliche Übernahmen**  
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

20 m Anbauverbotszone / 40 m Anbaubeschränkungzone gemäß §§ 25 und 28 StrWG NRW (s. III Nachrichtliche Übernahmen)

**Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer

vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10 m

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
 gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-16 BauNVO  
**Gewerbegebiet**  
 gemäß § 8 BauNVO  
 Zulässig sind:  
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 **Höhe baulicher Anlagen**  
 gemäß § 16 und 18 BauNVO  
 Die Gebäudehöhe (GH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von 12,75 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.  
 Untere Bezugspunkte:  
 • Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**  
 gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB  
 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Nebenanlagen und Stellplätze in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen (s. Ziffer 7), zulässig.
- Ausschluss von Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
 gemäß § 9 (1) 11 BauGB  
 Entlang der Bielefelder Straße sowie im Einmündungsbereich der Pödinghauser Straße zur Bielefelder Straße (auf einer Gesamtlänge von 40 m) sind Zufahrten unzulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**  
 gemäß § 9 (1) 21 BauGB  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Sicherung der Gasversorgung. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Gebäuden jeder Art unzulässig. Im Endausbau von Straßen, befestigten Flächen und Wegen darf eine Rohrschicht-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
 gemäß § 9 (1) 24 BauGB  
 Zum Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen ist nachts nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.

**7. 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 und 25, § 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 Biotopverbesserung um insgesamt 20.066 Biotopunkte erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche AUE 1, Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 1, Flurstück 232 sowie auf der externen Ausgleichsfläche AUE 2, Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 5, Flurstück 257.

**Externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes in Form von Aufforstung (AUE1):** Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 1, Flurstück 232.  
 Die Sammelausgleichsfläche weist eine Gesamtgröße von 4.065 m<sup>2</sup> (entspricht 16.260 Ökopunkten) auf. Auf dieser Ausgleichsfläche wurde eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Aufforstung von Ackerflächen in Wald hergestellt. Innerhalb dieser Fläche werden 10.692 Ökopunkte (entsprechen 2.673 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

**Externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes in Form von extensiv genutztes Feuchgrünland (AUE 2):** Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 5, Flurstück 257.  
 Die Sammelausgleichsfläche weist eine Gesamtfläche von 15.500 m<sup>2</sup> (entspricht 30.100 Ökopunkten) auf. Auf dieser Ausgleichsfläche wurde eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Umwandlung von „Brache 5 - 15 Jahre“ in extensiv genutztes Feuchgrünland hergestellt. Innerhalb dieser Fläche werden 9.374 Ökopunkte (entsprechen 4.687 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**  
 • Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sinnvoll. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.  
 • Die Inanspruchnahme der Ackerfläche sollte außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Anfang April bis Ende Juli) sowie des Kleibitzes (Mitte März bis Ende Juli), also im Zeitraum Anfang August bis Ende März, durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass die Inanspruchnahme der Ackerfläche nur durchgeführt wird, wenn diese nicht von der Feldlerche sowie des Kleibitzes als Brutstandort genutzt wird.

**Begrünung entlang der Bielefelder Straße**  
 Innerhalb der Fläche ist eine flächendeckende Anpflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
**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 Pflanzstelle der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<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 begrünzte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumschubstränge 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.  
**Begrünung entlang der Pödinghauser Straße**  
 In dem nicht überbaubaren Bereich des Gewerbegebietes entlang der Pödinghauser Straße ist eine Oberflächengrünung von Obstbäumen in einem Abstand von jeweils 20 m vorzusehen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften) sowie § 28 StrWG NRW**  
**Dachgestaltung**  
 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer 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. 10m) über dem Gelände errichtet werden.  
 Werbeanlagen sind unzulässig:  
 - längs der L 557 (Bielefelder Straße) in einem Abstand von 20,0 m (s. III Nachrichtliche Übernahmen)  
 - wenn sie mit wechselndem Licht betrieben werden,  
 - wenn die Oberkante der Werbeanlage die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,75 m überschreitet.  
**Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs**  
 Bauvorhaben sind so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedungen, Zäune, Bepflanzungen o.ä. zum Schutz der Verkehrsteilnehmer abzusichern, dass der übergeordnete Verkehr auf der Bielefelder Straße weder geblendet noch abgelenkt wird.
- 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, 33099 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@wl.org, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Nachrichtliche Übernahmen**

**1. Anbauverbotszone nach § 28 StrWG NRW**  
 Nach § 28 StrWG NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

**2. Anbaubeschränkungzone nach § 25 StrWG NRW**  
 Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn Anlagen der Außenwerbung längs der Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet werden.

Kartengrundlage  
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermache überein. Stand: 13.07.2015  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Herford, den \_\_\_\_\_ Kreis Herford  
 Der Landrat  
 Kataster- und Vermessung  
 Im Auftrag  
 (Lückingsmeier)

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB ist vom Rat der Stadt am 14.12.2015 beschlossen worden.  
 Enger, den 15.12.2015  
 (Meyer) (Rätsler)  
 Bürgermeister Ratsmitglied

**Entwurfsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 und § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt am 14.03.2016 als Entwurf beschlossen worden.  
 Enger, den 15.03.2016  
 (Meyer) (Jaksies)  
 Bürgermeister Ratsmitglied

**Öffentliche Auslegung**  
 Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben vom 15.04.2016 bis 17.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Enger, den 18.05.2016  
 (Meyer) (Meyer)  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplan nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt am 05.07.2016 als Satzung beschlossen worden.  
 Enger, den 06.07.2016  
 (Meyer) (Klute)  
 Bürgermeister Ratsmitglied

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.10.2016 rechtsverbindlich geworden.  
 Enger, den 05.10.2016  
 (Meyer)  
 Bürgermeister

**ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

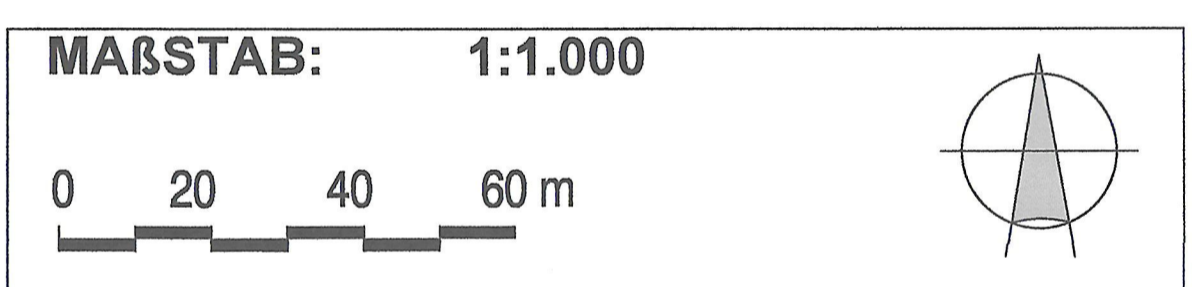
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);  
 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548);  
 das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);  
 § 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. 494);  
 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

**Anmerkung**  
 Soweit bei den Festsetzungen von Baugemeinden keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

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 IV  
 HEMPEL + TACKE GMBH

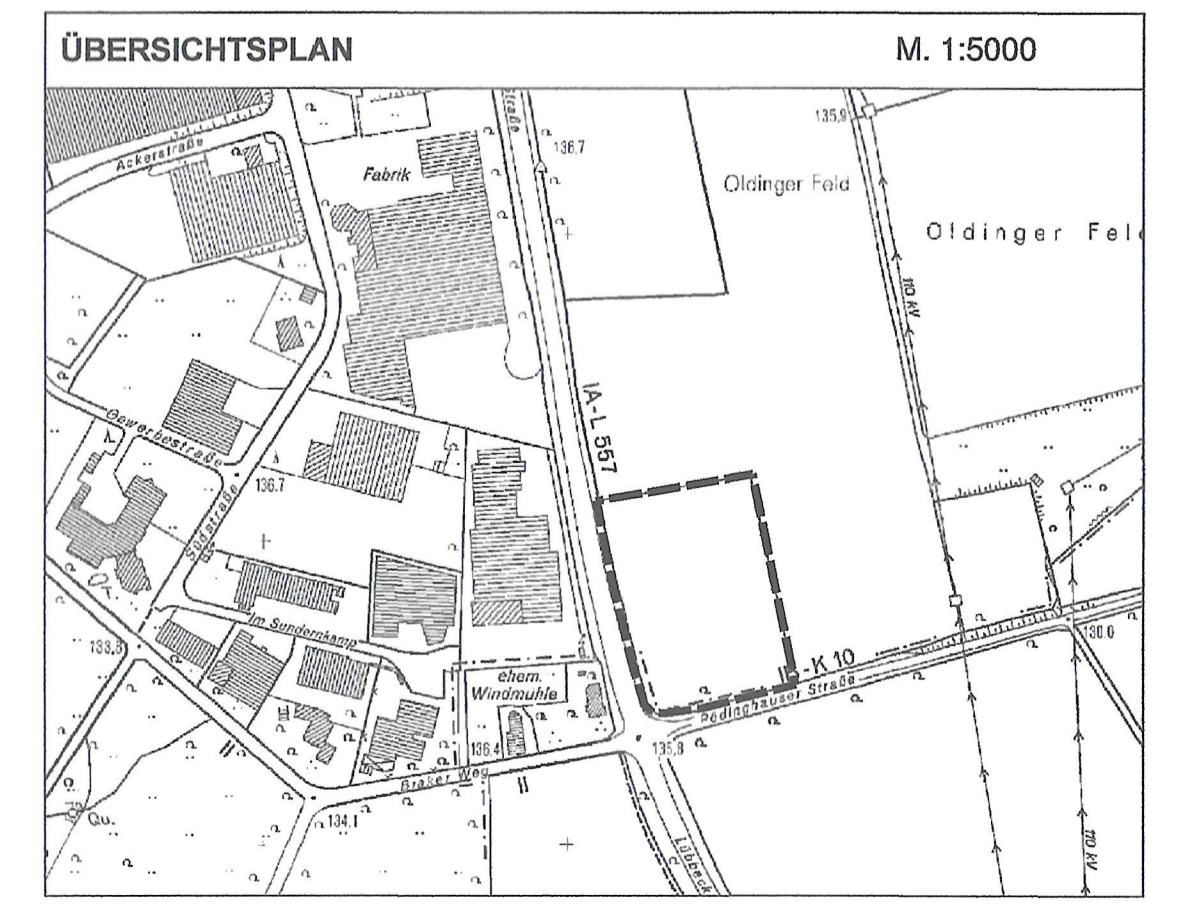
GEMARKUNG/ FLUR/FLURSTÜCK: OLDINGHAUSEN / 5 / 28  
 KARTENGRUNDLAGE: JULI 2015



**STADT ENGER**

**NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 88 "Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße"**

SATZUNG JUNI 2016



**NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 88**