



**Stadt
Ennigerloh**

**Textliche Festsetzungen,
Gestalterische Festsetzungen,
und Hinweise
des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
»Ostenfelder Straße/WLE«**

(Entwurf zur öffentlichen Auslegung)

18. November 2004

bearbeitet von

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 02 31 - 47 73 48-60
Fax: 02 31 - 55 44 44
e-mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

I. **Zeichnerische Festsetzungen**

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

siehe Legende Bebauungsplan

II. **Sonstige zeichnerische Darstellungen**

siehe Legende Bebauungsplan

III. **Textliche Festsetzungen**

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO

1.1 **Sonstiges Sondergebiet (SO₁) gemäß § 11 BauNVO**

In dem festgesetzten Sondergebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel« sind gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 900 qm zulässig. Innerhalb des SO₁-Gebietes ist darüber hinaus für die Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nur folgendes Sortimentsangebot zulässig:

Kernsortiment:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Tiernahrung, Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege), Hausrat.

Randsortimente sind innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig, wenn sie dem Kernsortiment in der Fläche untergeordnet sind und nicht mehr als 5% der maximalen Verkaufsfläche einnehmen.

Weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind nur als Aktionsware auf einer Fläche von maximal 60 qm innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche von 900 qm zulässig.

1.2 **Sonstiges Sondergebiet (SO₂) gemäß § 11 BauNVO**

In dem festgesetzten Sondergebiet SO₂ mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Getränke« sind gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Getränke-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 400 qm zulässig. Innerhalb des SO₂-Gebietes ist darüber hinaus für die Betriebe des Getränke-Einzelhandels nur die Sortimentsgruppe Getränke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2.1 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

3.1 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der in der Planzeichnung mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (vgl. Pkt. I.4) sowie innerhalb der mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (vgl. Pkt. I.5) unzulässig.

4. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Die genaue Ausführung und Gliederung der Verkehrsflächen bleibt der späteren Detailplanung überlassen.

5. Pflanzgebote

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 In den zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind standortheimische Laubbäume – mindestens im jeweils zeichnerisch dargestellten Umfang – verbunden mit einer Unterpflanzung mit standortheimischen Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Die genaue Lage bzw. der genaue Standort der in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen kann geringfügig von der zeichnerischen Darstellung abweichen und bleibt der späteren Detailplanung überlassen.

5.3 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke darf die Höhe von Bepflanzungen maximal 0,8 m betragen.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Das festgesetzte Leitungsrecht L1 umfasst die Befugnis des Trägers der Erdgasleitung, die unterirdische Leitung zu unterhalten und zu verlegen. Der Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes L1 (Schutzstreifen der Erdgasleitung) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

6.2 Das festgesetzte Leitungsrecht L2 umfasst die Befugnis des Trägers der Stromleitung, die unterirdische Leitung zu unterhalten und zu verlegen. Der Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes L2 (Schutzstreifen der Stromleitung) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

IV. Gestalterische Festsetzungen

nach § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbetafeln/Wandschilder

Für Giebel von Hauptbaukörpern sowie für Giebel von Nebenkörper/Eingangsüberdachungen gilt, dass hier innerhalb der Giebeldreiecke je Giebel eine beleuchtete Werbetafel bzw. ein beleuchtetes Wandschild angebracht werden darf.

2. Werbepylon

Für den Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage gilt, dass hier neben der Zufahrt innerhalb der mit einem Pflanzgebot versehenen Fläche ein beleuchtetes Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6,0 m errichtet werden darf.

V. Hinweise

1. Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

2. Niederschlagswasser

Auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens und in Anbetracht der bereits vor 1996 bestehenden Grundstückerschließung ist das Niederschlagswasser in das

öffentliche Kanalnetz (hier: Ostenfelder Straße) einzuleiten. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

3. Grundwasser

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

4. Erdgasleitung

Im Bereich des Schutzstreifens der Erdgasleitung (= jeweils 3 m beidseitig der Leitung) sind größere Bodenauf- und -abträge (>0,20 m) zu vermeiden, und falls doch erforderlich, frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Erdgasleitung zu erwarten sind, sind diese anhand von Detailplanungen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger (derzeit RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH, Postfach 10 44 51, 44044 Dortmund) abzustimmen.

5. Telekommunikationsanlagen

Im südlichen Grenzbereich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit der Deutschen Telekom AG, Technische Infrastruktur, Niederlassung Münster, Postfach 2767 48014 Münster, rechtzeitig abzustimmen.

6. Schallschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Nachbargebäuden im Umfeld wird empfohlen, im Bereich der privaten Stellplatzanlage einen Asphalt-Fahrstreckenbelag oder ein schalltechnisch gleichwertigen glatten Belag zu verwenden.

7. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gem. §§ 15 und 16 DSchG).