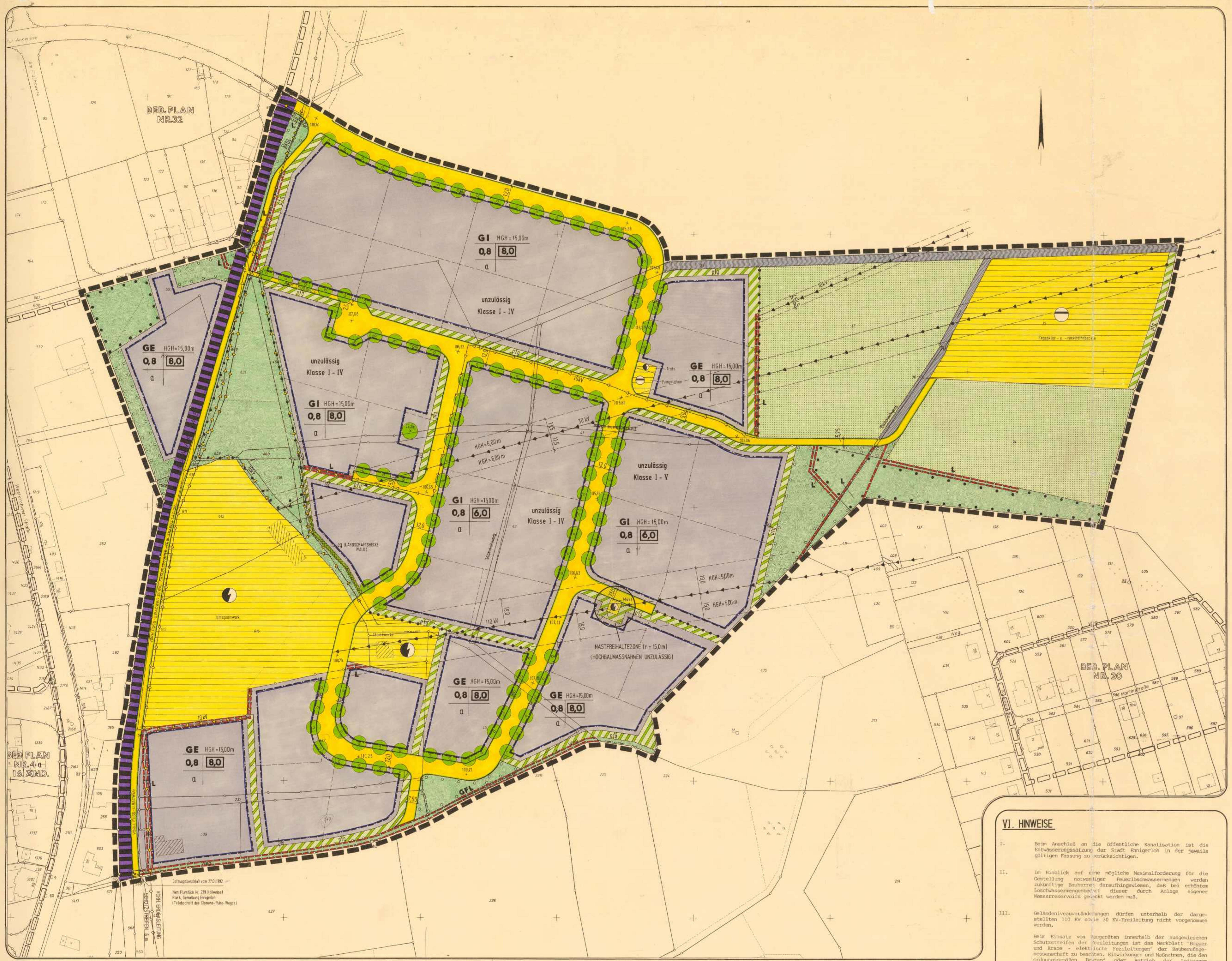


VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.89 u. 26.11.90 beschlossen. Ennigerloh, den 03.04.1992 (Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 15.07.1991 beschlossen. Ennigerloh, den 03.04.1992 (Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.91 bis einschließlich 18.10.91 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ennigerloh, den 03.04.1992 Der Stadtdirektor (Techn. Beigeordneter)	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 4 GONW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am 25.11.91 u. 27.01.92 als Satzung beschlossen. Ennigerloh, den 03.04.1992 (Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)
Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Verfügung vom Az. 35.2.1-5205-27/92 nicht geltend gemacht. Münster, den 03.JULI 1992 Der Regierungspräsident (Oberregierungsbaurat)	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 12 BauGB ist am 14.08.92 öffentlich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist somit gem. § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Ennigerloh, den 25.08.92 Der Stadtdirektor (Techn. Beigeordneter)		

IV. ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.90 (GV NW S. 141/SGV NW S. 2023).

II. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. 1986 I. S. 2253).

III. § 81 Bauordnung für das Land NW (Landesbauordnung BauONW) vom 26.06.84 (GV NW S. 419 berichtigt August 1984 GV NW S. 532) geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 803/SGV NW S. 232), geändert durch Gesetz vom 21.06.88 (GV NW S. 319/SGV NW S. 232), geändert durch Gesetz vom 20.06.89 (GV NW S. 232).

IV. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 127).

V. Planzeichenverordnung vom 22.01.91 (BGBl. I Nr. 3).

V. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 81 Bau ONW

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "INDUSTRIEGEBIET HALTENBERG-OST"

FASSADEN — Für die Fassadengestaltung sind blanke Metallelemente nur mit Zustimmung der Stadt Ennigerloh zulässig.

GARAGEN — Oberirdische Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Aneinandergebaute Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen.

VI. HINWEISE

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

II. Im Hinblick auf eine mögliche Maximalforderung für die Gestellung notwendiger Feuerlöschwassermengen werden zukünftige Bauherren daraufhingewiesen, daß bei erhöhtem Löschwassermengenbedarf dieser durch Anlage eigener Wasserreservoirs gedeckt werden muß.

III. Geländeniveauveränderungen dürfen unterhalb der dargestellten 110 KV sowie 30 KV-Freileitung nicht vorgenommen werden.

Beim Einsatz von Baugeräten innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen der Freileitungen ist das Merkblatt "Bagger und Krane - elektrische Freileitungen" der Bauberufsgenossenschaft zu beachten. Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren, bei denen die in Rede stehenden Freileitungen berührt bzw. betroffen sind, ist die VEW zu beteiligen.

Die angegebene Bauhöhe unterhalb der dargestellten Freileitungen schließt sämtliche Dachaufbauten wie z. B. Kamine, Antennen usw. ein.

Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung und die Einschränkung des im Grundbuch gesicherten Bauverbots sind entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Grundeigentümer oder dem Erbbauberechtigten und der VEW AG.

Auf- bzw. Abtragungen innerhalb der Mastfreihaltefläche T 10 sind rechtzeitig mit der VEW AG abzustimmen. Außerdem muß der Mast T 10 durch geeignete Maßnahmen (wie z. B. Leitplanken o. ä.) gegen mögliche Beschädigungen durch Fahrzeuge geschützt werden.

Die Arbeiten in der Nähe der unter Spannung stehenden Leiterseile ist die Unfallverhütungsvorschrift "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" (VBG 4) der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik zu beachten, so sind insbesondere die in der VDE 0105 Teil 1 vorgeschriebenen Schutzabstände einzuhalten.

Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Vor Baubeginn ist die Bezirksdirektion Münster zu verständigen, um betrieblich notwendige Absprachen treffen zu können.

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "INDUSTRIEGEBIET HALTENBERG-OST"

ERKLÄRUNG DER ABKÜRZUNGEN:

BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BauONW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

I. FÖRMLICHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GI — Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl
6,0 — Baumassenzahl
HGH — höchste Gebäudehöhe (in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

BAUWEISE gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO

a — abweichende Bauweise (vgl. Textliche Festsetzungen)

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
gänzliches Zu- und Abfahrtsverbot
Zu- und Abfahrtsverbot (außer Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge)

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Fläche für die Landwirtschaft

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL *(b 4,50 m) — Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erreichbarkeit der Flurstücke 539; 237 teilweise, 437 teilweise sowie den außerhalb des Plangebietes südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden bebauten Flächen der westl. Andreasstr., darüber hinaus für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und mit Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Flächen.

L — Mit Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Flächen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Fläche zur Erhaltung von Laubgehölzen
eg — Erhaltungsgebot
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einheimischer standortgerechter Laubgehölze (vgl. Textliche Festsetzungen)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. Textliche Festsetzungen)
pfg — Pflanzgebot
anzupflanzende hochstämmige Einzelbäume (vgl. Textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
zu erhaltener Baum mit Artenbezeichnung

GRENZEN gem. § 9 Abs 7 BauGB und § 16 (5) BauNVO

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 "Industriegebiet Haltenberg-Ost"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

* Redaktionell ergänzt gem. Anreg. u. Bedenken vom 20.09.91

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Absätze 2 und 3 BauNVO

Festsetzung der Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Die in den nachfolgenden Abstandklassen aufgeteilten und in der Abstandsliste aufgeführten sowie diesen ähnlichen Betriebe und Anlagen erfordern den jeweils **vorrangestellten Mindestabstand** zu Wohngebieten. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe oder Betriebsteile, die der Abstandsregelung aus der nachfolgenden Abstandsliste unterliegen, in die nächsthöhere Abstandsklasse eingeordnet werden, wenn nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

ZU II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ABSTANDSLISTE 1990

I 1500 m

1 Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt

II 1000 m

III 700 m

IV 500 m

V 300 m

VI 200 m

VII 100 m

Im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Beb.-Planes.

Im Industriegebiet gem. § 9 BauNVO sind die Ausnahmen des Absatzes 3 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Beb.-Planes.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 sind im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie im Industriegebiet gem § 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung können im Einvernehmen mit der Stadt zulässig sein, wenn z. B. Einzelhandel in Verbindung mit einem störenden Gewerbebetrieb vorgesehen wird.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die im Beb.-Plan festgelegten höchsten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkanten der Gehwege bzw. Hochborde der Erschließungsanlagen. Von den unterhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen einer 110 KV-Freileitung sowie einer 30 KV-Freileitung festgesetzten höchsten Gebäudehöhe von 6,00 m können Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB bei Zustimmung durch die VEW als Betreiber der Freileitungen zugelassen werden.

BAUWEISE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO

In Baugebieten, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen die Gebäudelängen und Baukörpertiefen das Maß von 50 m überschreiten. Gleichwohl muß der erforderliche Grenzabstand zu Nachbargrenzen eingehalten werden.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die auch zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind zu 80 % mit einheimischen landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die hierbei zu verwendenden Arten sind den Vorschlägen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung zu entnehmen.

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Dächern wird ausdrücklich hingewiesen.

ZU II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 70 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich darzustellen. Werden mehr als 70 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleiche vorzusehen. Bei einer Versiegelung über 70 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton oder Asphaltdecken, überdachte Flächen) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 5 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)
- 10 m² Dachfläche begrünen (1 einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm)
- 1 einheimischer Obstbaum (Hochstamm, alte Landsorten, je angefangene 7,5 m²)

FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG UND BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Beb.-Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für eine Bepflanzung sind wie folgt konkretisiert:

1. Pro Grundstück sind zur Erschließungsanlage hin einheimische hochstämmige Laubbäume (Eiche, Rotbuche, Linde, Esche, Hainbuche) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Diese Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen.
2. Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Waldrebe, Knöterich, Kletterhortensie, Geisblatt, Wilder Wein, vorzusehen.
3. Im Rahmen der geforderten Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze bzw. Bäume und Sträucher entsprechend den Hinweisen aus der UVP zu verwenden.

Hecken: (Anpflanzungen)	Breite 5 m; 3 - 4reihig, versetzt, Abstand 1 m in der Reihe und zwischen den Reihen; ca. alle 12-15 m mittig/versetzt ein Überhälter (Hochstamm 8-10 oder Heister 250-300 cm; bei starkem Wildverbiß sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen
Gehölze:	entsprechend mit z. T. größeren Breiten und zusätzlichen Bäumen im Kernbereich
Straucharten:	Sträucher, 2 x verpflanzt; Mindestgröße 60 - 100 cm

Crataegus monogyna	Weißdorn	20 %
Prunus spinosa	Schwarzdorn	25 %
Rosa canina	Hundsrose	20 %
Carpinus betulus	Hainbuche	2 %
Cornus sanguinea	Hartriegel	3 %
Corylus avellana	Haselnuß	3 %
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	3 %
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	2 %
Malus communis	Holzapfel	1 %
Pyrus communis	Wildbirne	1 %
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn	1 %
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	5 %
Salix aurita	Ohrweide	5 %
Salix purpurea	Purpurweide	2 %
Salix cinera	Grauweide	1 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	3 %
Viburnum opulus	Schneeball	3 %

Überhälter, Heister oder Hochstämme:

Quercus robur	Stieleiche	60 %
Fraxinus excelsior	Esche	20 %
Prunus avium	Vogelkirsche	20 %

4. Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen zur Schaffung eines Heckenverbundsystems können hinsichtlich notwendiger Zufahrten auf einer Länge von 8,00 m geöffnet werden. Pro Grundstück darf nur eine Zu- und Abfahrt vorgesehen werden. Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.
5. Die im Bebauungsplan dargestellte Eiche ist dauernd zu unterhalten.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Genehmigungsbehörde aufgefordert, neu zu pflanzende Einzelbäume bzw. sonstige Bepflanzungen und Sträucher in den Bauschein aufzunehmen und spätestens im Rahmen der jeweiligen Abnahme durch die Genehmigungsbehörden einzufordern. Gleiches gilt für Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für die entsprechende Genehmigungsbehörde.

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Nördlich und nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Zementwerk mit Steinbruch und sonstigen Nebeneinrichtungen sowie dazugehörender Infrastruktur (24stündiger LKW- und Bahnverkehr) - Werk I - der Anneliese Zementwerke AG. Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen, insbesondere Verkehrslärm und Sprengerschütterungen muß deshalb als ortsüblich gerechnet werden. Sprengerschütterungen aus der Richtung des Abgrabungsgebietes sind - gemessen an den Fundamenten der Gebäude im Plangebiet - bis zu den nachstehenden Anhaltswerten für die Schwinggeschwindigkeiten zulässig:

bis zu	20 mm/s	bei Frequenzen	10 Hz
von	20 - 40 mm/s	bei Frequenzen von	10 - 50 Hz
von	40 - 50 mm/s	bei Frequenzen von	50 - 100 Hz

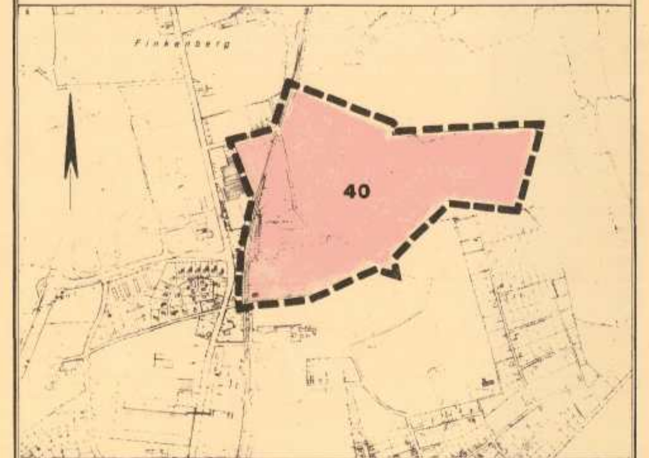
Die vorstehenden Grenzwerte gelten sowohl für Erschütterungen in Bezug auf Gebäude gem. DIN 4150, Teil III, als auch für die sich daraus ermittelnden Anhaltswerte für Belästigungen von Personen innerhalb von Gebäuden, auch wenn diese Teil II der DIN 4150 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) übersteigen.

III. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Flurstücksgrenzen
34 — Flurstücknummer
geplante Grundstücksgrenzen
Grenzen benachbarter Bebauungspläne
vorhandene Gebäude
+ 106,63 — Höhe der Fahrbahnachse über NN
oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen
unterirdische Stromleitung
Gasleitung
Fläche für Versorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung
Elektrizität
Abwasser
Wasserflächen
Bahnanlagen

STADT ENNIGERLOH
STADTTEIL ENNIGERLOH - MITTE



ÜBERSICHTSPLAN M=1:10000

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "INDUSTRIEGEBIET HALTENBERG-OST"
IM SINNE DES § 30 ABS. 1 BAUGB

GEMARKUNG : ENNIGERLOH — STAND DER PLANUNTERLAGEN:
FLUR : 4; 8 — RECHTSVERBINDLICH SEIT:
MASSTAB : 1:1000 — 1 2 3 AUSFERTIGUNG:

DIESER PLAN WURDE VOM BAU- UND UMWELTDEZERNAT DER STADT ENNIGERLOH - STADTPLANUNGS- UND UMWELTAMT - ENTWORFEN UND AUFGESTELLT

ENNIGERLOH IM AUG. 1991

DER STADTDIREKTOR I.V. LAMMERS (TECHN. BEIG.) — STADTPLANUNGS- UND UMWELTAMT HANKE