



Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Einleitung des Verfahrens für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und dessen Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19. September 2016 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Ennigerloh, den . . 2017 Bürgermeister gez. Lülff	Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21. Oktober 2016 durch öffentliche Unterrichtung und durch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit zwischen 24. Oktober und 07. November 2016. Ennigerloh, den . . 2017 Bürgermeister gez. Lülff	Auslegungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.09.2017 beschlossen. Ennigerloh, den . . 2017 Bürgermeister gez. Lülff
--	---	--

Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. In der ortsüblichen Bekanntmachung am ... erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Ennigerloh, den . . 2017 Bürgermeister gez. Lülff	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am ... gemäß § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am ... als Satzung beschlossen. Ennigerloh, den . . 2017 Bürgermeister gez. Lülff	Inkrafttreten Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Begründung während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben. Ennigerloh, den . . 2017 Bürgermeister gez. Lülff
---	---	--

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
» Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter - «
- Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise

— Baugrenze
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

St Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

Wa Flächen für Werbeanlagen
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

--- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a und b BauGB

--- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

◆ Kennzeichnung besonderer Pflanzgebote

- Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

FD Zulässige Dachform: Flachdach

▼▼ Ein-/Ausfahrt
- Sonstige zeichnerische Darstellungen**

1. Planung

□ Bebauung, Stellplatzanlage und sonstige Einrichtungen

✕✕ Abbruch/Rückbau

2. Bestandsangaben

■ Bestandsgebäude

— Flurstück mit Flurstücksgrenze

174 Flurstücksnummer

91,95 Höhenangaben in m über NHN

1:8 Bemaßung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet (SO)**

gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter - « dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscountermarktes.

Zulässig ist maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmitteldiscountermarktes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste für die Stadt Ennigerloh (»Ennigerloher Sortimentsliste«), Stand 2009, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.080 qm.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für die Stadt Ennigerloh (»Ennigerloher Sortimentsliste«), Stand 2009, sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 a BauNVO
 - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter - « gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen**

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf im gesamten Plangebiet zu Gunsten untergeordneter Bauteile wie z.B. technische Anlagen um maximal 2,0 m über Gebäudehöhe überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 bis 24 BauNVO
- Bauweise**

Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter - « wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass eine Gebäudelänge über 50 m zulässig ist.
- Überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente in einer Tiefe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zulässig.
- Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baufelder zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist die Errichtung einer Anlage zum aktiven Lärmschutz notwendig. Der obere Wandabschluss muss die folgenden Koordinatenpunkte in einer Höhe von 108,5 m ü. NHN verbinden:

Punkt	UTM-Koordinaten		Höhe des oberen Wandabschlusses über NHN [m]
	X [m]	Y [m]	
A	32433164,17	5743625,56	108,50
B	32433168,70	5743618,36	108,50

Die Lärmschutzwand muss gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen. Es können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung durchgeführt werden. Dies bedeutet auch, dass von der Lage der Lärmschutzwand abgewichen werden kann, sofern die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Dies muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebote:
In den zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind heimische und standortgerechte Laubbäume verbunden mit einer Unterpflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und/oder Bodendeckern anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Anpflanzungen mit niedrigen Sträuchern und/oder Bodendeckern vorzusehen.

III. GESTALTUNGS FESTSETZUNGEN

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Höhe und Gestaltung der Werbeanlagen sind mit der Stadt Ennigerloh abzustimmen. Darüber hinaus gelten folgende Festsetzungen:
- Werbepylon**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter - « ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,45 m zulässig. Die Werbeflächen dürfen 5 qm je Seite nicht überschreiten.
- Material- und Fassadengestaltung**

Die Fassaden des Gebäudekörpers sind in dunklem Klinker, die Attika in der Farbe Grau auszuführen.

Weitere gestalterische Vorgaben werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Ennigerloh und dem Vorhabenträger vertraglich festgehalten.

- HINWEISE**
 - Bergbaurechtliche Erlaubnis**

Das Plangebiet befindet sich über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern »Nordrhein-Westfalen Nord« (zu gewerblichen Zwecken) und »CBM-RWTH« (zu wissenschaftlichen Zwecken).
 - Artenschutz**

Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig.

Notwendige Abbrucharbeiten sind im Zeitraum zwischen Mitte September bis Anfang März und bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen. Wenn ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nach Prüfung durch einen ökologischen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann, können die Abbrucharbeiten auch zu einem anderen Zeitpunkt außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeiten erfolgen.
- SORTIMENTS LISTE FÜR DIE STADT ENNIGERLOH**

Nahversorgungsrelevante Sortimente (ggf. zentrenrelevant)
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika, Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung
Bettwaren / Matratzen
Bilder / Bilderrahmen
Bücher
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Erotikartikel
Foto
Gardinen und Zubehör
Geschenkartikel
Glas / Porzellan / Keramik
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
Stoffe / Wolle
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüssel)
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Kunstgewerbe
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Lampen und Leuchten
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Sanitätswaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel
Telekommunikation und Zubehör
Teppiche (Einzelware)
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik