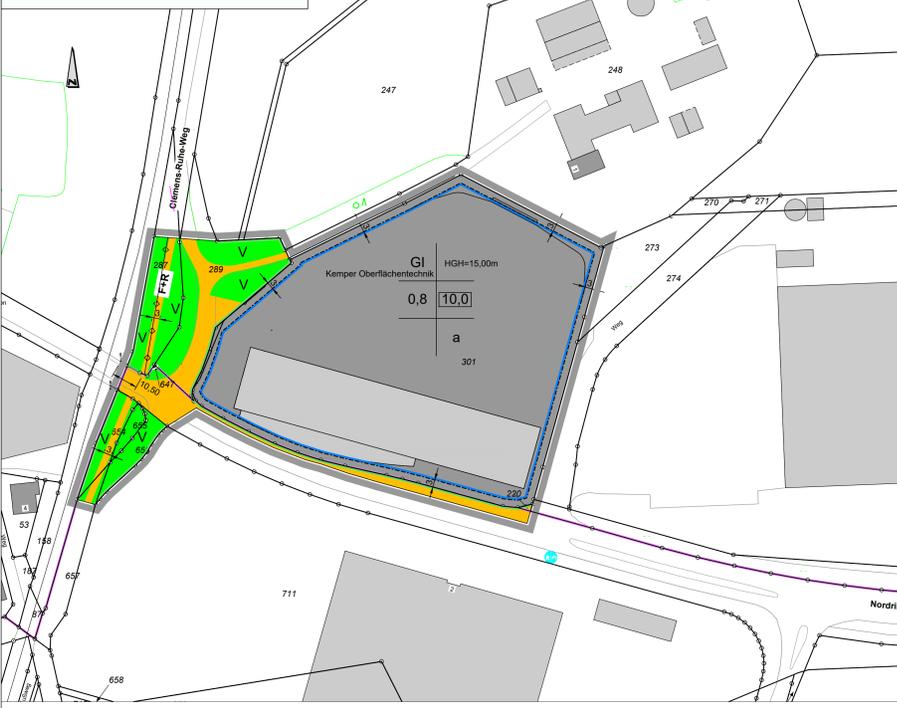
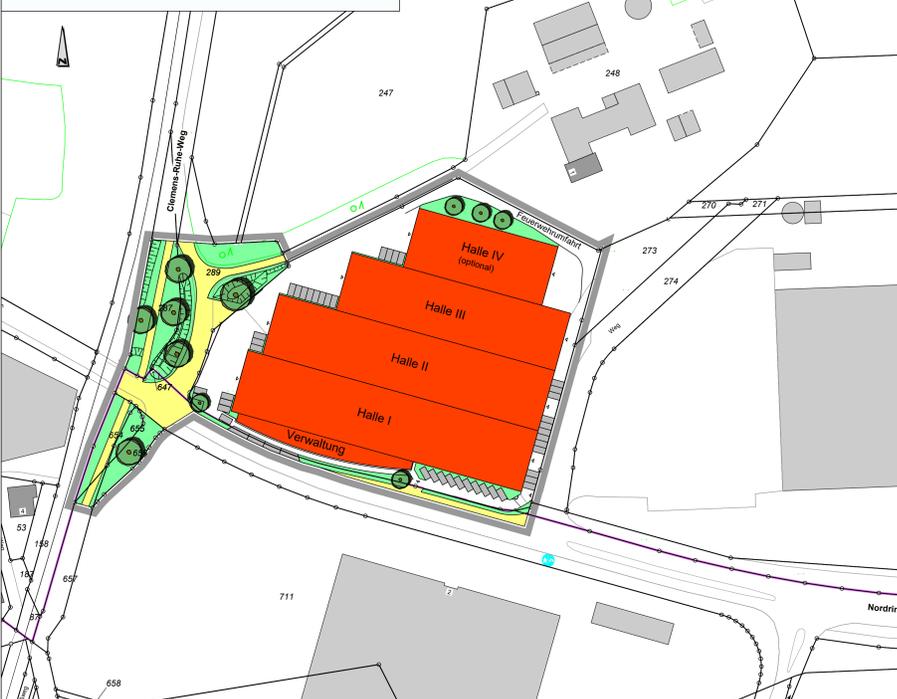


# Bebauungsplanzeichnung



# Vorhaben- und Erschließungsplan



## Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kemper Oberflächentechnik" gem. § 2 (1) BauGB am _____ beschlossen.  Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom _____ bis _____.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kemper" mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB am _____ beschlossen.	Der Entwurf, die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  In der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.
Ennigerloh, den _____ Bürgermeister	Ennigerloh, den _____ Bürgermeister	Ennigerloh, den _____ Bürgermeister	Ennigerloh, den _____ Bürgermeister
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am _____ gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem § 10 (3) BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.		
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 7 GONW und § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kemper" am _____ als Satzung beschlossen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kemper" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, eingesehen werden.		
Ennigerloh, den _____ Bürgermeister	Ennigerloh, den _____ Bürgermeister		

## Legende zum Bebauungsplan

BauGB = Baugesetzbuch  
 BauNVO = Baunutzungsverordnung  
 BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen  
 GO NW = Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauNVO)
  - GI Industriegebiet (vergleiche Textliche Festsetzungen) (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,8 GRZ, Grundflächenzahl
  - 10,0 BMZ, Baumassenzahl
  - HGH=15,00m Höchste Gebäudehöhe = 15,00m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - a abweichende Bauweise (vergleiche Textliche Festsetzungen)
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F+R Fuß- und Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch hier: Gasfernleitung L 7444
- Grünflächen
  - V Verkehrsgrün
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Nachrichtliche Eintragungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze

## Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO  
 Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anlagenarten für das Industriegebiet entsprechend § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO.

Im Industriegebiet gem. § 9 BauNVO sind nur nachfolgend aufgeführte Anlagen und im Wesentlichen nur solche der Fa. Kemper Oberflächentechnik zulässig:  
 1. Logistikhallen im Dreischichtenbetrieb in der Zeit von 0:00 - 24:00 Uhr.  
 2. 24-stündiger LKW-Verkehr  
 3. Verwaltunggebäude

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 17 BauNVO

Aus städtebaulichen Gründen, hier, dem Schutz vor unnötigem Flächenverbrauch und damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, ist die volle Ausnutzung der in der BauNVO festgelegten Kapazitätsgrenze der GRZ von 0,8 und der BMZ von 10,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen folgen auch den betrieblichen Erfordernissen und damit der betrieblichen Organisation auf dem Grundstück.  
 Gem. § 17 Abs. 4 BauNVO kann die Obergrenze des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn diese Überschreitung ausgeglichen wird. Insbesondere gilt es, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Die festgesetzte Höchste Gebäudehöhe von 15,00m ist städtebaulich vertretbar. Die östlich vorgelagerten Gewerbe- und Industriegebiete setzen eben diese Gebäudehöhen fest. Westlich befinden sich darüber hinaus die Anlagen der HeidelbergCement AG mit weitaus größeren Anlagenhöhen.  
 Die Höchsten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die zugehörige Erschließungsstraße. Bei stark steigenden oder fallenden Straßen ergibt sich der Bezugspunkt aus dem jeweiligen Mittelungswert.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 BauNVO  
 Im festgesetzten Industriegebiet ist zusätzlich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen und Baukörperhöhen dürfen das Maß von 50,00m überschreiten. Der erforderliche Abstand zu Nachbargrundstücken gem. BauO NW ist einzuhalten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Regelungen der BauO NW über Abstandslinien bleiben unberührt.  
 Gemäß § 23 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandslinien gem. BauO NW zulässig sind oder zugelassen werden können.  
 Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und/oder Regenwasserbehandlung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24

Die Immissionsrichtwerte Der TA Lärm belaufen sich an den relevanten Immissionsorten (Immissionspunkt IP)  
 Ewaldstraße 10 (IP 3) auf 50dB(A) tags und 35dB(A) nachts  
 Finkenberg 28, heute Finkenberg 1, (IP 1/1a) auf 65dB(A) tags und 50dB(A) nachts  
 Am Flachsberg 4 (IP 2) auf 70dB(A) tags und nachts.  
 Bei Unterschreitung der Werte um mindestens 5dB(A) ist von einer maßgeblichen Beaufschlagung der Vorbelastung nicht auszugehen.  
 Dies ist mit vorliegender Bauleistung beabsichtigt. Deshalb soll das Schalldämmmaß der Außenbauteile der Produktions- und Technikräume wie folgt betragen:  
 Wandkonstruktion Schalldämmmaß 45dB  
 Deckenkonstruktion Schalldämmmaß 35dB  
 Fenster und Belüchtungsflächen Schalldämmmaß 35dB sowie  
 Zweischalige Rollläden Schalldämmmaß 25dB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs 6 BauGB

Westlich bzw. nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Zementwerk mit Steinbruch und sonstigen Nebeneinrichtungen sowie dazugehörige Infrastruktur (24-stündiger LKW- und Bahnverkehr) - Werk 1 - der HeidelbergCement AG. Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen, insbesondere Verkehrslärm und Sprengerschüttungen muss deshalb als ortsüblich gerechnet werden. Sprengerschüttungen 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 bis zu 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 gemäß DIN 4150, Teil II, als auch für die sich daraus ermittelnden Anhaltswerte für Beisetzungen von Personen innerhalb von Gebäuden auch wenn diese Teil II der DIN 4150 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) übersteigen.

## Hinweise

Ver- und Entsorgung:  
 Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

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

Regenwasserbehandlung - Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist es angehten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versickerter Fläche zur Gärtenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranschlüssen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterscheidlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kennlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenecke zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen. Längs der K2n zwischen der Westkirchener Straße und dem östlichen Rand des Plangebietes stehen 3 200 l/Min. bis 1 600 l/Min. Löschwasser abnehmend in östlicher Richtung bei zunehmender Leitungslänge, zur Zeit im vorhandenen Leitungsnetz bei 6,0 bar bereit. Sofern das vorhandene Löschwasserangebot nicht ausreichend ist, muss der über die dargebotene Menge hinausgehende Bedarf durch Anlage von Löschwasservorräten / unerschöpflichen Wasserquellen wie Bohrbrunnen, Löschteiche o.ä. gedeckt werden.  
 Ein über den Grundschutz (3 200 l / Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden) hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selber sicher zu stellen.

An der westlichen Grenze des Plangebietes zwischen der Gleitstraße der WLE und dem Clemens-Ruh-Weg verläuft die Gasfernleitung L 7444 der Thyssengas GmbH. Der Schutzstreifen beträgt 6m. Bei Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens ist das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen“ der Thyssengas GmbH, Dortmund zu beachten.

Schutzgüter / Klimaschutz:  
 Hinsichtlich geplanter Bauvorhaben ist das entsprechende Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.  
 Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, 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, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Fällarbeiten / Rodungen:  
 Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tätungen von Individuen sind mögliche Rodungen ausschließlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BImSchG vorgegebenen Zeiträume (30.09. bis 01.03.) durchzuführen. Dies mindert die Beeinträchtigungen / Störungen auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten. Fällarbeiten sollten generell nur auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt werden.

Kampfmittel:  
 West bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaußhub auf eine außergewöhnliche Verfabung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und des Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.  
 Eine Kampfmittelbelastung der Fläche kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## Ermächtigungsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baugesetzbuch in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZ90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 738).

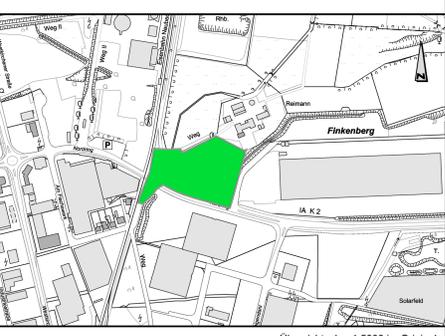
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

## Stadt Ennigerloh Stadtteil Ennigerloh-Mitte



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kemper"

Gemarkung: Ennigerloh  
 Fluren: 4 und 8  
 Maßstab: 1:1000

Stand der Planunterlagen: Januar 2020  
 Rechtsverbindlich seit: \_\_\_\_\_

Entwurf

Quellevermerk  
 Lizenz: Datalizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0  
 Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2017)

Architektur + Stadtplanung  
 DIPL. ING. HORST HANDKE  
 BERATENDER INGENIEUR  
 Kollwitzring 3  
 59277 Aalen  
 +49 175 1216443  
 h.handke@t-online.de