

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO

Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anlagearten für die Industrie- und Gewerbegebiete entsprechend § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass
Die in Abstandsklassen aufgeteilten und in der Abstandsliste 1998 (Anhang 1 zum Abstandserlass) aufgeführten sowie diesen ähnlichen Betriebe und Anlagen erfordern den in der Abstandsliste 1998 aufgeführten Mindestabstand zu Wohngebieten. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe oder Betriebsteile, die der Abstandsregelung aus der Abstandsliste 1998 unterliegen, in die nächstniedrigere Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) eingeordnet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt (z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen). Die Abstandsliste 1998 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im gesamten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Einhaltung der Immissionsschutzwerte ist gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im gesamten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unter Hinweis auf das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh und die darin enthaltenen Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO sowohl im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wie auch im festgesetzten Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ebenso wie die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) ausgeschlossen.

Die Einzelhandelsnutzung im festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiet ist nur als Ausnahme zulässig, wenn dieser sogenannte „Annexhandel“ im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs-, Gewerbe oder Industriebetrieb steht und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet ist oder in untergeordneten Zeiträumen erfolgt (z. B. Fabrikverkauf, Handwerksverkauf, Saisonverkauf, etc.).

Mass der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die im Beb.-Plan festgesetzten höchsten Gebäudehöhen bemessen sich jeweils auf die zugehörige Erschließungsstraße. Bei stark anfallenden oder abfallenden Straßenhöhen der zugehörigen Erschließungsanlagen ergibt sich die Bezugshöhe aus dem jeweiligen Mittelwert.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 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 i.V.m. §23 BauNVO

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

Gemäß § 23 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach den Regelungen der BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Flächen für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und/oder zur Regenwasserbehandlung sind auch außerhalb 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 der weiteren textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

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

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 verbindlich darzustellen.

Werden mehr als 70 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung von mehr als 70 % der Gesamtfläche sind

- je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad ³ 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw.
- je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad ³ 40 % (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie
- je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad ³ 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine)

wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für eine Bepflanzung sind wie folgt konkretisiert:

1) Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Waldrebe, Knöterich, Kletterhortensie, Geißblatt, Wilder Wein, vorzusehen.

2) Im Rahmen der geforderten Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze bzw. Bäume und Sträucher entsprechend den Hinweisen aus der Eingriffsbewertung und Ausgleichsbemessung 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, Stammumfang 8 - 10 cm oder Heister, Größe 250 - 300 cm; bei starkem Wildverbiss sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

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 carthaiacus	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 %

Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Die Genehmigungsbehörde wird aufgefordert, im Baugenehmigungsverfahren 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 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 dazugehöriger Infrastruktur (24-stündiger LKW- und Bahnverkehr) - Werk I - der HeidelbergerCement AG (früher: 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 bis zu 10 Hz

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

on 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 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.