

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 Industriegebiete entsprechend § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandsriess

Die in Abstandsklassen aufgeteilten und in der Abstandsliste 2007 (Anhang 1 zum Abstandsriess) aufgeführten sowie diesen ähnlichen Betriebe und Anlagen erfordern den in der Abstandsliste 2007 aufgeführten Mindestabstand zu Wohngebieten. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe oder Betriebssteile, die der Abstandsregelung aus der Abstandsliste 2007 unterliegen, in die nächstniedrigere Abstandsklasse (höheres Abstandsfordernis) eingeordnet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt (z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen). Die Abstandsliste 2007 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Zl. 3 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

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

Im Industriegebiet gem. § 9 BauNVO dürfen Betriebsanlagen, die zur sinnvollen gewerblichen Nutzung von Gebäuden § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unbedingt erforderlich sind, bis zu einer Höhe von 5,0 m über der jeweils zulässigen Höchstgrenze errichtet werden. Die Bestimmungen der Bauordnung NRW bleiben unberührt.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Auf den mit abweichender Bauweise ausgewiesenen Flächen im Industriegebiet können die Gebäude gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise die Länge von 50m überschreiten. Sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

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.

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).

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs.3 BauGB

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (Bürgersteig) liegen. Bei stark anfallenden oder abfallenden Höhen der zugehörigen Erschließungsanlagen ergibt sich die Bezugshöhe aus dem jeweiligen Mittelwert.

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

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

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 86 LBauO NRW (vorher § 103 LBauO NW)

0-30° zulässige Dachneigung des vorherrschenden Baukörpers

Die geplanten baulichen Anlagen sind so auszuführen, dass sie sich der umgebenden Bebauung anpassen und auf die Eigenart und die beabsichtigte Gestaltung der Straße und des Landschaftsbildes Rücksicht nehmen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in jedlicher Art bis zu einer Höhe von 1,30m zulässig.

Hinweise

Kampfmittelfreiheit

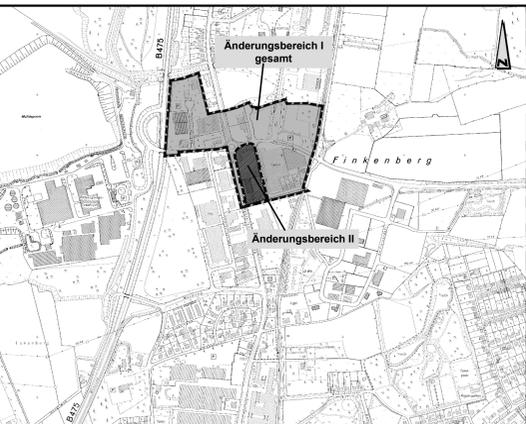
Vorhandene Übersichtspläne lassen für den genannten Bereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche nach Kampfmitteln ist grundsätzlich nicht erforderlich. Die Durchführung eines beabsichtigten Vorhabens sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelraumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg. In der Krone 31, 58099 Hagen-Bathey, Tel.: 02931/822281, ist zu verständigen.

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514).
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332)

Stadt Ennigerloh

Stadtteil Ennigerloh - Mitte



Übersichtsplan M. 1: 10.000

Bebauungsplan Nr. 32 "Gewerbegebiet Haltenberg" 1.vereinfachte Änderung

Gemarkung: Ennigerloh **Entwurf** Stand der Planunterlagen: Januar 2011
 Flur: 8 Rechtsverbindlich seit:
 Maßstab: 1:1000, Gauß-Krüger-Koordinaten, m,cm

Dieser Bebauungsplan wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh entworfen und aufgestellt.

Ennigerloh im Februar 2011
 Stadt Ennigerloh
 Fachbereich Stadtentwicklung
 -Der Bürgermeister- Handke

Legende

zum Bebauungsplan Nr. 32 "Gewerbegebiet Haltenberg" 1. vereinfachte Änderung

Erklärung der Abkürzungen
 BauGB = Baugesetzbuch
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Erklärung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Klasse I-V unzulässig Abstandsklasse gemäß Abstandsliste 2007

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
 6,0 Baumassenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 a abweichende Bauweise (vergl. Textliche Festsetzungen)
 0°-30° zulässige Dachneigung

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Haltenberg" 1. vereinfachte Änderung, (Änderungsbereich II) sowie des Gesamtbereichs (Änderungsbereich I), (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Eintragungen

Flurstücksgrenze
 1149 Flurstücksnummer
 Straßenausbau

Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ beschlossen.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen abgewogen und gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am _____ als Satzung beschlossen.
Ennigerloh, den _____	Ennigerloh, den _____
Bürgermeister	Bürgermeister
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist öffentlich bekannt gemacht worden und seit dem _____ rechtskräftig.	
Ennigerloh, den _____	
Bürgermeister	