

STADT ENNIGERLOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 16
"Ostenfelder-, Joh.-Seb.-Bach-, Schleeberg- und Ladestraße"
9. Änderung der 1. Änderung



Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am 04.10.2010 beschlossen worden. Der Beschluss wurde am 10.10.2011 erweitert. Der Beschluss ist am 09.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 19.03.2012 bis 18.04.2012 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2012 gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am 21.05.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2012 gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 01.06.2012 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Ennigerloh, den 18.05.2012	Ennigerloh, den 18.05.2012	Ennigerloh, den 22.05.2012	Ennigerloh, den 04.06.2012
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 16
„Ostenfelder-, Joh.-Seb.-Bach-, Schleeberg- und Ladestraße“,
9. Änderung der 1. Änderung

A. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

GEN	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiet GEN gemäß § 8 BauNVO, gegliedert anhand Abstandserlass NRW mit Abstandsliste, siehe textliche Festsetzung D.1.1
GRZ 0,8	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
V	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 5 Vollgeschosse
a	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.2.1
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
	Maßangabe in Meter

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungsscharakter

	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

Text zum Bebauungsplan Nr. 16
„Ostenfelder-, Joh.-Seb.-Bach-, Schleeberg- und Ladestraße“,
9. Änderung der 1. Änderung

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW S. 729);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW S. 442, 481).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Gewerbegebiet GEN gemäß § 8 BauNVO, gegliedert gemäß § 1(4) Satz 2 BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659):**
Unzulässig sind im gesamten Gewerbegebiet GEN Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 221) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.
- 2. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Grundflächenzahl - Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen und versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten und Fußwege kann bis zu einer Gesamt-GRZ von 1,0 als Ausnahme zugelassen werden.
- 3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Abweichend von der offenen Bauweise** sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

C. Hinweise

- 1. Grund- und Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
Hinweis zur Versickerung:
Die Entwässerungsplanung der Stadt Ennigerloh zum Umgang mit auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser ist zu beachten.
- 2. Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Dachbegrünungen werden ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sollten standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze verwendet werden.
- 3. Bodenfunde:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 4. Altlasten:** Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.
- 5. Kampfmittel:** Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind.
Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
- 6. Artenschutz:** Nach derzeit gültigem Bebauungsplan ist die Planfläche bereits als Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsmaßen festgesetzt. Vor Ort ist das Grundstück bereits mit Verwaltungsgebäuden, Stellplätzen und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Fläche ist weitestgehend versiegelt. Lediglich im Nordosten bestehen schmale, straßen- und zufahrtsbegleitenden Rasenflächen, innerhalb derer einzelne Nadelbäume sowie am südöstlichen Rand eine gemischt strukturierte Gehölzhecke vorhanden sind.
In der vorliegenden Planung wird nur die nach dem Ursprungsplan überlagernde Festsetzung einer Parkplatzfläche innerhalb der überbaubaren Flächen bereinigt (d.h. entfernt) und die vor Ort bereits vorhandene Wendeanlage im Verlauf der Schleebbergstraße im Nordosten des Änderungsbereichs wird planungsrechtlich berücksichtigt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossigkeit werden beibehalten, auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird künftig verzichtet.
Bei der Beschneidung oder Entfernung von Gehölzen im Rahmen der weiteren Gartengestaltung sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten.
Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

