

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus dem Spektrum der zulässigen Gewerbebetriebe Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, wie nachfolgend aufgeführt, unzulässig:

Zentren-relevante Sortimente

- | | | |
|-------------------------------|---|----------------------------|
| - Antiquitäten | - Handarbeiten | - Oberbekleidung |
| - Baby- und Kinderartikel | - Haus- und Heimtextilien | - Orthopädiewaren |
| - Bastelartikel | - Hausrat | - Papier- und Schreibwaren |
| - Beleuchtungskörper | - Keramik | - Pappe |
| - Blumen | - Kosmetika | - Pharmazeutika |
| - Bilderrahmen | - Kunstgegenstände | - Porzellan |
| - Briefmarken | - Kurzwaren | - Reformwaren |
| - Büroorganisation | - Kürschnerwaren | - Schmuck |
| - Computer und Zubehör | - Lebensmittel | - Schulbedarf |
| - Devotionalien | - Lederbekleidung und sonstige Lederwaren | - Silberwaren |
| - Drogeriewaren | - Modewaren | - Spielwaren |
| - Elektrowaren | - Musikinstrumente und Zubehör | - Uhren |
| - Feinmechanische Erzeugnisse | - Nähmaschinen und Zubehör | - Unterhaltungselektronik |
| - Fotogeräte und Fotowaren | - Nahrungs- und Genussmittel | - Wäsche |
| - Gardinen und Zubehör | - optische Erzeugnisse | - Wolle |
| - Geschenkartikel | | |
| - Getränke | | |

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus dem Spektrum der zulässigen Gewerbebetriebe Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

- Gartenbedarf (Samen, Pflanzen, Gartengeräte)
- Werkzeuge und Eisenwaren
- Möbel, Kleinmöbel, Gartenmöbel
- Baustoffe (Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Bodenbeläge, Paneele)
- Elektroinstallation, Elektrowerkzeug
- Bäder, Sanitär
- Kfz-Zubehör
- Zweiräder, Zweiradzubehör
- Secondhand-Waren

Nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente, die in der vorhergehenden Liste nicht aufgeführt sind, können gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausschließlich in Abstimmung mit der Stadt Ennigerloh zugelassen werden.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen bzw. gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen und gem. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Autohaus mit dazugehöriger Service- und Werkstatteinrichtung im Einvernehmen mit der Stadt und dem zuständigen Staatlichen Umweltamt ausnahmsweise zulässig sind, solange sie der Bestandssicherung des vorhandenen Autohauses dienen. Im Falle einer Neuplanung richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans („Gewerbegebiet“ in Verbindung mit der festgesetzten Abstandsklasse).

Festsetzungen der Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Die in nachfolgenden Abstandsklassen aufgeteilten und in der Abstandsliste aufgeführten sowie diesen ähnlichen Betriebe und Anlagen erfordern den jeweils vorangestellten Mindestabstand zu Wohngebieten. Für die nördlich und östlich ausserhalb des Plangebietes gelegenen Wohnhäuser ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu erfüllen. Somit kann in einer Entfernung >100,00 m die Abstandsklasse VI uneingeschränkt zugelassen werden. Die zusätzlichen Ausnahmen gemäß § 31 BauGB erlauben bei Vorliegen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen die Zulässigkeit der Abstandsklasse V im festgesetzten Bereich. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe oder Betriebsteile, die der Abstandsregelung aus der nachfolgenden Abstandsliste unterliegen, in die nächsthöhere Abstandsklasse eingeordnet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

Im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 sind im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmen dieser Festsetzung können im Einvernehmen mit der Stadt zulässig sein, wenn z. B. Einzelhandel in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb vorgesehen wird.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die im Bebauungsplans festgesetzten höchsten Gebäudehöhen bemessen sich jeweils auf die zugehörige Erschließungsanlage. Bei stark anfallenden oder abfallenden Straßenhöhen ergibt sich die Bezugshöhe aus dem jeweiligen Mittelwert.

BAUWEISE

gemäß § 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

gemäß § 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.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) 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 über 70 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

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

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES

GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 24

Eine Ansiedlung von Betrieben, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Schallemissionen in der nachfolgenden Abstandsliste in der Klasse V aufgeführt sind, ist dann zulässig, wenn eine bauliche Anlage bzw. Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 5,00 m zum Zwecke der Abschirmung errichtet wird.

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 %

- | | | | |
|----|--------------------|----------------|-----|
| 3) | Euonymus europaea | Pfaffenhütchen | 3 % |
| | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | 2 % |
| | Malus communis | Holzapfel | 1 % |
| | Pyrus communis | Wildbirne | 1 % |
| | Rhamnus carthaicus | Kreuzdorn | 1 % |
| | Ribes uva-crispa | Stachelbeere | 5 % |
| | Salix aurita | Ohrweide | 5 % |
| | Salix purpurea | Purpurweide | 2 % |
| | Salix cinerea | Grauweide | 1 % |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche | 3 % |
| | Viburnum opulus | Schneeball | 3 % |

Überhälter, Heister und Hochstämme:

Quercus robur	Stieleiche	60 %
Fraxinus exelsior	Esche	20 %
Prunus avium	Vogelkirsche	20 %

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

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Genehmigungsbehörde aufgefordert, 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.