



### LEGENDE

zum Bebauungsplan Nr. 47 "Flachswerk"

### Erklärung der Abkürzungen

- BauGB = Baugesetzbuch
- BauNVO = BauNutzungsverordnung
- BauONW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

### Erklärung der verwendeten Planzeichen

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

- MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschossflächenzahl
- HGH <= 10,00 m max. zulässige Gebäudehöhe über OK Gehweg

Bauweise  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 und § 23 BauNVO

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 6 BauGB

- G.F.L. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Grenzen  
gem. § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes unterschiedlicher Nutzungen

### Nachrichtliche Eintragungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 30 kv- Doppelleitung
- unterirdische Stromleitung hier: Infokabel
- unterirdische Stromleitung hier: 10 kv-Leitungen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus dem Spektrum der zulässigen Einzelhandelsbetriebe und im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus dem Spektrum der zulässigen Gewerbebetriebe Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, wie nachfolgend aufgeführt, unzulässig:

- Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Bleischießkörper
- Blumen
- Bilderrahmen
- Briefmarken
- Büroorganisation
- Computer und Zubehör
- Devonkannen
- Drogenwaren
- Elektrowaren
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Fotogeräte und Fotozubehör
- Garten- und Gartenzubehör
- Glasartikel
- Geschenkartikel
- Garderobe
- Handarbeiten
- Haus- und Heimtextilien
- Hausrat
- Keramik
- Kosmetika
- Kunstgegenstände
- Kurzwaren
- Kürschnerwaren
- Lebensmittel
- Lederbekleidung und sonstige Lederwaren
- Modewaren
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Nahrung- und Genussmittel
- optische Erzeugnisse
- Oberbekleidung
- Orthopädiewaren
- Papier- und Schreibwaren
- Papppe
- Pharmazeutika
- Porzellan
- Reformwaren
- Schmuck
- Schulbedarf
- Silberwaren
- Spielwaren
- Tabakwaren
- Uhren
- Unterhaltungselektronik
- Wasch- und Putzmittel
- Wolle
- Zeitschriften

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und 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
- Backofen, Sandofen
- Kfz-Zubehör
- Zweiräder, Zweiradzubehör
- Secondhand-Waren

Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die in der vorhergehenden Liste nicht aufgeführt sind, können gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Einzelfall 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 Vergnügungsorten unzulässig.

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

Die in den nachfolgenden Abstandslisten aufgeführten und im Auszug aus der Abstandsliste aufgeführten sowie diesen ähnlichen Betrieben und Anlagen erfordern den jeweils vorangestellten Mindestabstand zu Wohngebieten. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe oder Betriebsstellen, die der Abstandsregelung aus dem nachfolgenden Auszug aus der Abstandsliste unterliegen in die nächstniedrigere Abstandsklasse eingestuft werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

### Auszug aus der Abstandsliste 1998

Abstands-kategorie	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	100	192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbestzerlegungsanlagen auf Maschinen
		193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festem Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
		194	8.9 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinen, Catering-Betriebe)
		196	-	Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien
		197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		199	-	Automatische Autowaschanlagen
		200	-	Tischlereien oder Schreinerereien
		201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nm. 107 erfaßt werden
		203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
204	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle		
205	-	Spinnereien oder Webereien		
206	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien		
207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen		
208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie sonstigen elektronischen oder feinnmechanischen Industrie		
209	-	Bauhöfe		
210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung		
211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten		
212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden		

### Höhe der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhen werden gemessen von der Oberkante der zugehörigen Gehweganlage.

### Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im Plangebiet südlich gelegene Geh- und Fahrrecht dient dem Anschluss des Baugrundstücks mit der Bezeichnung Parzelle 250, Flur 4, Gemarkung Ennigerloh an die Verkehrsfläche nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung. Gleichzeitig wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ennigerloh, der Wasserversorgung Beckum, der Kabel NRW GmbH GmbH & Co. KG, des Eigenbetriebes Abwasserwerk und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich. Zukünftige Bauherren im ausgewiesenen Mischgebiet werden aufgefordert, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,50 m³ je angelegene 100 m² versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

### Einfriedigung

Die Grundstücke sind zur Eisenbahnseite hin mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedigung zu versehen. Die Einfriedigung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

Die Gebäude mit den Bezeichnungen Westkirchener Straße Nr. 118, 124, 126 und 128, die in der Gemarkung Ennigerloh, Flur 4, Flurstück 493 liegen, werden mit der Festsetzung GE überplant, obwohl sie dem Wohnen dienen. Da schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung nicht zu erwarten sind, und für den Wohnraumbestand die Immissionsschutzwerte für Mischgebiete einzuhalten sind, sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme auch Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.

### HINWEISE

- I. Feuersgefährliche Gegenstände und Geräte sowie leicht entzündliche Stoffe dürfen in Gebäuden und auf Grundstücken nur so gelagert werden, dass sie durch Emissionen des Eisenbahnbetriebes nicht entzündet werden können.
- II. Ab- und Oberflächenwasser dürfen den Bahnanlagen weder in geklärtem noch in ungeklärtem Zustand zugeleitet werden.
- III. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- IV. Im Hinblick auf eine mögliche Maximalforderung für die Gestaltung notwendiger Feuerlöschmengen werden zukünftige Bauherren darauf hingewiesen, dass bei erhöhtem Löschwassermengenbedarf dieser durch Anlage eigener Wasserreservoirs gedeckt werden muss.

### Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 22.02.1999 beschlossen. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 14.11.2000 statt.  Ennigerloh, den 22.02.2001  gez. Brinkmann Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.11.2000 beschlossen.  Ennigerloh, den 22.02.2001  Der Bürgermeister i.V. gez. Lammers Erster Beigeordneter	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2001 bis einschließlich 21.02.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  Ennigerloh, den 22.02.2001  Der Bürgermeister i.V. gez. Lammers Erster Beigeordneter
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 26.03.2001 als Satzung beschlossen.  Ennigerloh, den 27.03.2001  gez. Brinkmann Bürgermeister	Der Bebauungsplan ist am 27.04.2001 öffentlich bekanntgemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.  Ennigerloh, den 30.04.2001	

### Ermächtigungsgrundlagen

- I. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666) - SGV NW 2023 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245 ff) in der z. Z. gültigen Fassung
- II. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt in der Neufassung vom 16.01.98 in der z. Z. gültigen Fassung
- III. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)** vom 01.03.2000 (GV NW S. 256 ff) in der z. Z. gültigen Fassung
- IV. **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I Seite 466) in der z. Z. gültigen Fassung
- V. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58) in der z. Z. gültigen Fassung

## Stadt Ennigerloh

### Stadtteil Ennigerloh - Mitte

Übersichtsplan M 1 : 5.000

## Bebauungsplan Nr. 47

### „Flachswerk“

Gemarkung: Ennigerloh

Stand der Planunterlagen: Januar 2001

Flur: 4

Rechtsverbindlich seit: 30.04.2001

Maßstab: 1 : 1.000

Ausfertigung: 1 2 3

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

Ennigerloh, im Januar 2001

Stadt Ennigerloh  
- Der Bürgermeister -

gez. Handke .....  
i. A. Handke