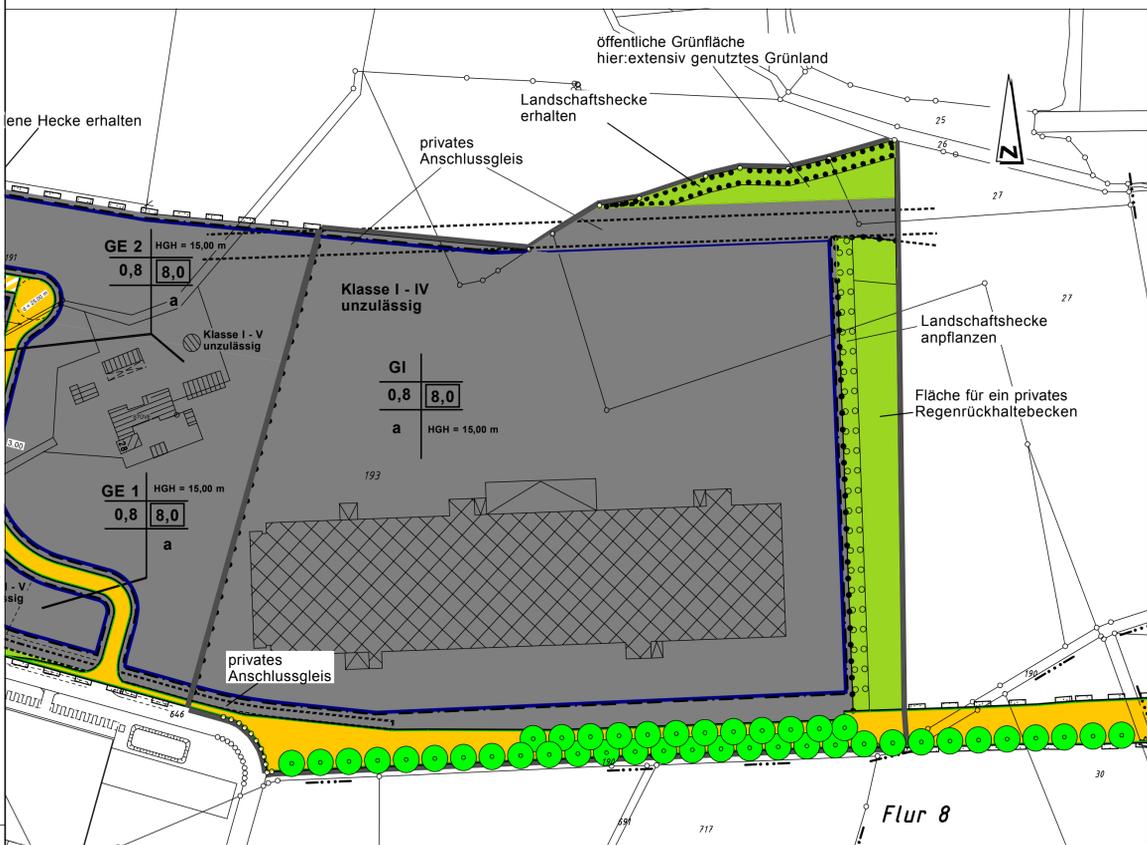


BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „INDUSTRIEGEBIET HALTENBERG-OST II“ –VEREINFACHTE ÄNDERUNG



ZU II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 $\geq 80\%$ (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad $\geq 70\%$ (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad $\geq 30\%$ (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 MIT BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG UND BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Durch die vereinfachte Änderung ist ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft zulässig als im zugrunde liegenden Ursprungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“. Dieser Mehr-Eingriff ist entsprechend den Berechnungen in der Begründung durch die Anlage einer Hecke auf dem vorhandenen Wall in einer Größe von 2.700 m² auszugleichen. Der Wall verläuft an der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 206, Flur 8, Gemarkung Ennigerloh, der westlichen Grenze des Flurstücks 207, Flur 8, Gemarkung Ennigerloh, und der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 208, Flur 8, Gemarkung Ennigerloh. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung geforderten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Anpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die weiteren, im Bebauungsplan zeichnerisch 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	Pflaflenhütchen	3 %
Lonicera xylosteum	Heckenkirische	2 %
Malus communis	Holzapfel	1 %
Pyrus communis	Wildbirne	1 %
Rhamnus cathartica	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 excelsior	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.

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Nördlich und nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Zementwerk mit Steinbruch und sonstigen Nebeneinrichtungen sowie dazugehöriger Infrastruktur (24-stündiger LKW- und Bahnverkehr) - Werk I - der Anneliese Zementwerke AG. Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen, insbesondere Verkehrslärm und 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	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 Belastungen von Personen innerhalb von Gebäuden, auch wenn diese Teil II der DIN 4150 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) übersteigen.

LEGENDE

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 "Industriegebiet Haltenberg-Ost II"

Erklärung der Abkürzungen

- BauGB = Baugesetzbuch
- BauNVO = Bauunterschiedsverordnung
- BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Erklärung der verwendeten Planzeichen

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

GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

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

0,8 Grundflächenzahl

0,8 Baumassenzahl

HGH = 15,00 m max. zulässige Gebäudehöhe über OK Erschließungsanlage

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

a abweichende Bauweise (vgl. Textliche Festsetzungen)

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

Straßenbegrenzungsline

Straßenverkehrsfläche

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Fläche für das Anpflanzen einheimischer standortgerechter Laubgehölze

Fläche für die Erhaltung einheimischer standortgerechter Laubgehölze

Grünfläche

anzupflanzender Einzelbaum
hier: Hochstämme; Abstand ca. 15 bis 20 m

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

Grenze der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

Grenze unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes unterschiedlicher Nutzungen

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

1538 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Fläche für private Anschlussgleise

HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

1. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
2. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
3. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften der Regenklärung zu unterziehen und gedrosselt in den Mühlenbach einzuleiten. Dabei sind die östlich der bestehenden Halle bereits vorhandenen Anlagen zur Regenklärung und Rückhaltung zu nutzen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlagen ist nachzuweisen. Das Volumen der Regenwasserrückhaltung ist auf der Grundlage der neu festgesetzten und genehmigten Drosselwassermenge vorzusehen. Nur soweit Dachflächen von Gewerbetrieben aus siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht einer wohnbaulichen Nutzung gleichzusetzen sind, dürfen die Regenwasser von diesen Dachflächen ohne eine Vorklärung gedrosselt eingeleitet werden. Ansonsten wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh verwiesen.
4. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasserentzugsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
5. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen. Längs der K2n zwischen der Westkirchener Straße und dem östlichen Rand des Plangebietes stehen 3.200 l/Min. bis 1.600 l/Min. Löschwasser, abnehmend in östlicher Richtung bei zunehmender Leitungslänge, zur Zeit im vorhandenen Leitungsnetz bei 6,0 bar bereit. Sofern das vorhandene Löschwasserangebot nicht ausreichend ist, muss der über die dargebotene Menge hinausgehende Bedarf durch Anlage von Löschwasservorräten/umerschöpflichen Wasserreserven wie Bohrbrunnen, Löschteiche o.ä. gedeckt werden. Ein über den Grundschutz (3.200 l / Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden) hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selber sicherzustellen.
6. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.
7. Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.
8. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
10. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdausub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunterschiedsverordnung - BauNVO)

Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

III. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)

In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615).

IV. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

V. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498).

II. 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 Anlagenarten für die Industrie- und Gewerbegebiete entsprechend § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserrlass

Die in Abstandsklassen aufgeteilten und in der Abstandsliste 1998 (Anhang zum Abstandserrlass) 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 Betriebsstellen, die der Abstandsregelung aus der Abstandsliste unterliegen, in die nächstniedrigere Abstandsklasse eingeordnet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt. Die Abstandsliste 1998 ist als Anlage der Begründung beigefügt. Sie kann ebenfalls im Internet (die Liste ist als Datei im Planungs- und Beteiligungsserver der Stadt Ennigerloh zu diesem Planverfahren unter www.o-sp.de/ennigerloh eingestellt) eingesehen werden.

Im Gewerbegebiet GE 1 gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Im Gewerbegebiet GE 2 gemäß § 8 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im gesamten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 sind im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und im Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmen dieser Festsetzung können im Einvernehmen mit der Stadt zulässig sein, wenn z. B. Einzelhandel in unmittelbarem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigem produzierenden Gewerbebetrieb steht und der Einzelhandel untergeordnet ist.

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 Gebäudehöhen und Baukörperformen 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 Abstandflächen bleiben unberührt.

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

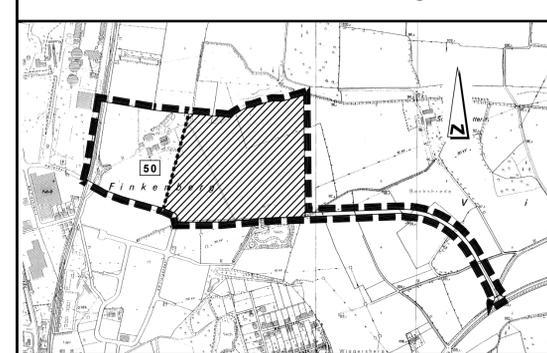
Flächen für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und/oder zur Regenwasserbehandlung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2007 beschlossen.	Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2007 bis einschließlich 25.07.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Ennigerloh, den 24.08.2007 Bürgermeister	Ennigerloh, den 24.08.2007 Bürgermeister
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 27.08.2007 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.	In der ursprünglichen Bekanntmachung am 14.06.2007 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.
Ennigerloh, den 05.12.2007 Bürgermeister	Ennigerloh, den 11.12.2007 Bürgermeister
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 Abs. 1 BauGB diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplans am 27.08.2007 als Satzung beschlossen.	Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Ennigerloh
Stadtteil Ennigerloh-Mitte



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 "Industriegebiet Haltenberg-Ost II"

Gemarkung: Ennigerloh Stand der Planunterlagen: August 2006
Flur: 8 Rechtsverbindlich seit:
Maßstab: 1 : 2.000

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

Ennigerloh, im April 2007
Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
- Der Bürgermeister - gez. Handke