

STADT ENNIGERLOH:

BEBAUUNGSPLAN NR. 40,

1. Änderung der 3. Änderung "Haltenberg-Ost"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Information gemäß § 13a(3) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am beschlossen worden. Der Beschluss ist am orts-üblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch:	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 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 Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

B. Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

GEe

unzulässig i.V.m. (Nr. 1-221)

GRZ 0,8

BMZ 10,0

GHmax. 29,0 m

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8

Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO), Höchstmaß hier 10,0

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 16, § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:

Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= Oberster Gebäudeabschluss) - Höchstmaß, z.B. 29,0 m

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Mit Leitungs- und Betretungsrechten zur Unterhaltung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangabe in Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

44.3

12

35 m

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Lärmschutzwand (Länge 35 m, Höhe 2,3 m)

D. Textliche Festsetzung (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe gilt gemäß § 1(4, 5, 6, 9) BauNVO:
- a) Anlagen der Abstandsklasse I - VII (lfd. Nr. 1 bis 221 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nach Abstandslerlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659) sind unzulässig.
- a1) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:
- Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Immissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.
- b) Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/ Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
- d) Verkaufsstätten des Einzelhandels sind unzulässig.
- d1) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:
- Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht,
- die Verkaufsfläche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Abrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen ist an der Straße Am Flachsberg die Errichtung einer grenzständigen Lärmschutzwand zulässig.

E. Kennzeichnungen (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

Vorbelastung durch Sprengerschütterungen des nordwestlich des Plangebiets gelegenen Steinbruchs des Zementwerks HeidelbergerCement AG (Werk I), siehe Hinweis 4.

F. Hinweise

1. Bodendenkmale
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Altlasten
- Im Plangebiet sind keine Altlagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
3. Kampfmittel
- Einzelfunde sind zu derzeitigem Planungsstand nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

4. Vorbelastungen durch Sprengerschütterungen

Das Plangebiet ist durch die Sprengerschütterungen aus dem Steinbruch des Werks I der HeidelbergCement AG im Nordwesten vorbelastet. Gemessen an den Fundamenten der Gebäude im Plangebiet sind gemäß DIN 4150, Teil III (Einwirkungen auf bauliche Anlagen), die folgenden Anhaltswerte 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

Diese Werte 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.

5. Auslage von DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus der Stadt Ennigerloh während der allgemeinen Sprechzeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

STADT ENNIGERLOH:

BEBAUUNGSPLANS NR. 40,

1. ÄNDERUNG DER 3. ÄNDERUNG

„HALTENBERG-OST“

Gemarkung Ennigerloh, Flur 4

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 92 cm x 59 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schrooten

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Planungsstand:

Vorentwurf Dezember 2016

Gez.: Pr

Bearb.: Sc, Le