

**GEE**  
 GRZ 0,8  
 BMZ 10,0  
 GHmax. 29,0 m  
 unzulässig sind Betriebe und Anlagen  
 der Abstandsklassen I-VII (1-221)

Maßstab 1: 1.000

0 10 20 50 100 m

| Aufstellungsbeschluss<br>gemäß § 2(1) BauGB                                                                                                                                         | Frühzeitige Information<br>gemäß § 13a(3) BauGB                                                                                                                                                                     | Öffentliche Auslegung<br>gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                         | Satzungsbeschluss<br>gemäß § 10(1) BauGB                                                                                                   | Bekanntmachung<br>gemäß § 10(3) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am ..... beschlossen worden.<br>Der Beschluss ist am ..... ortsüblich 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:<br>.....<br>..... | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.<br><br>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.<br>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. |
| Ennigerloh, den .....                                                                                                                                                               | Ennigerloh, den .....                                                                                                                                                                                               | Ennigerloh, den .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ennigerloh, den .....                                                                                                                      | Ennigerloh, den .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bürgermeister                                                                                                                                                                       | Bürgermeister                                                                                                                                                                                                       | Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bürgermeister                                                                                                                              | Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 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);

**Planzzeichenverordnung (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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

**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 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="1376 614 1395 633" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">GEe</div> <div data-bbox="1376 655 1401 673" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">unzulässig<br/>U-VIII (Nr. 1-221)</div> | <p><b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe</b> (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>GRZ 0,8</b></p> <p><b>BMZ 10,0</b></p>                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Gliederung</b> gemäß Abstandserrlass NRW mit <b>Abstandsliste</b> (Fassung 06.06.2007, MBl 2007, S. 659)</p> <p><b>2. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>Grundflächenzahl GRZ</b> (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8</p> <p><b>Baumassenzahl BMZ</b> (§ 21 BauNVO), Höchstmaß hier 10,0</p> <p><b>Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt</b> (§ 16, § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:</p> <p>Zulässige Gesamthöhe (= Oberster Gebäudeabschluss)<br/>- Höchstmaß, hier 29,0 m</p> |
| <p>GHmax. 29,0 m</p>                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                            | <p><b>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</b><br/>= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p> <p>nicht überbaubare Grundstücksfläche</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                            | <p><b>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</b></p> <p><b>Straßenbegrenzungslinie</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                            | <p><b>5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b></p> <p>Mit <b>Leitungs- und Betretungsrechten</b> zu Unterhaltungszwecken zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                            | <p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                           | <p><b>Maßangabe in Meter</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                       |                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | <p>Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern</p>   |
|  | <p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p>                     |
|  | <p>Vorgeschlagene Lärmschutzwand (Länge 35 m, Höhe 2,3 m)</p> |

### 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 Abstandsliste I - VII** (Hfd. Nr. 1 bis 221 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nach Abstandsverlass 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 jeder Art 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 und
  - 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.

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

**3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen ist an der Straße Am Flachswerk 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 Altablagerungen 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, Bau- und Grunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

### 3. Kampfmittel

Einzelfunde sind 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 HeidelbergerCement 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

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 92 cm x 59 cm

Nord

|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b><br/>Büro für Stadtplanung und Kommunalverwaltung<br/>Tischmann Schroeten<br/>Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück<br/>Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29</p> | <p><b>Entwurf</b><br/><b>April 2017</b></p> <p>Gez.: Pr<br/>Bearb.: Sc, Le</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|