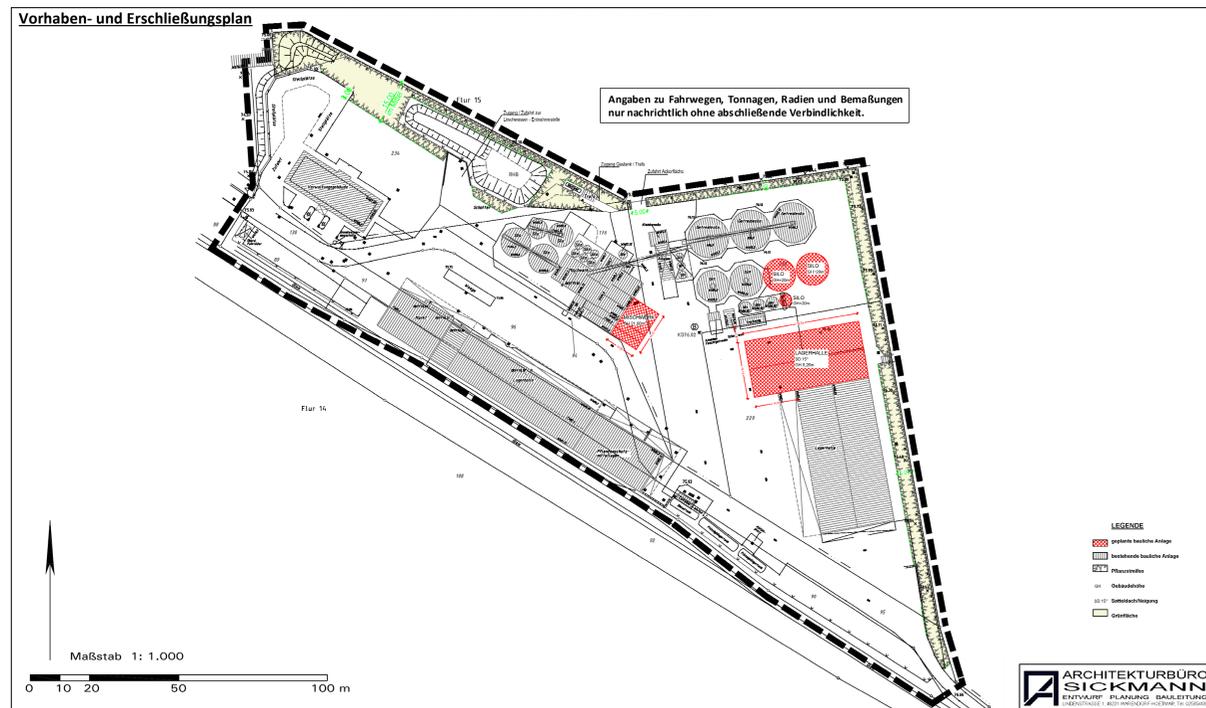
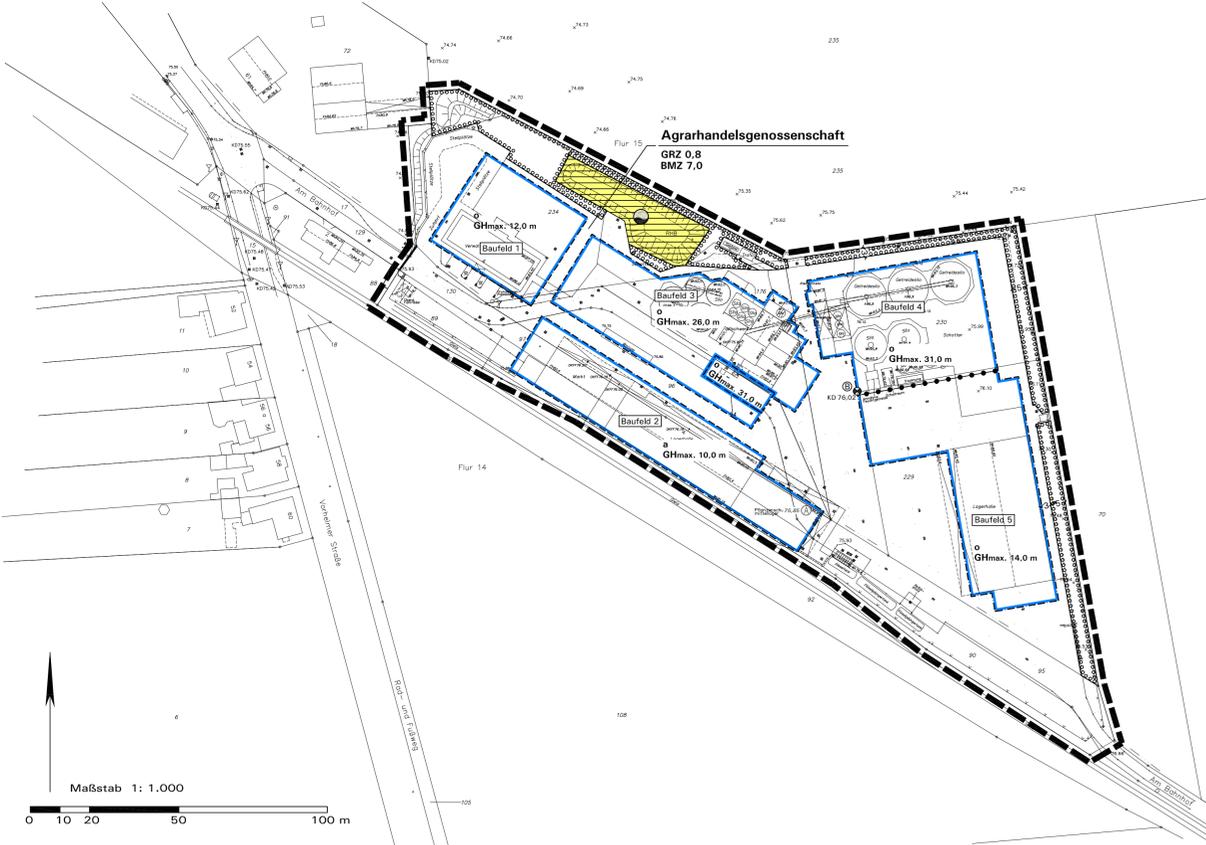


# STADT ENNIGERLOH, OT ENNIGER: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF"



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a);  
 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);

### B. Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) – mit vorhabenbezogener Konkretisierung –**  
 Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft, siehe D.1.1
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 GRZ 0,8  
 BMZ 7,0  
 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe D.2.1:  
 - Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß, z. B. 10 m  
 - Bezugspunkt B für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 Bauweise (§ 22 BauNVO), siehe D.3.1, D.3.2:  
 - offene Bauweise  
 - abweichende Bauweise
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)**  
 Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Regen- / Löschwasserrückhaltebecken
- 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**  
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe D.4.1
- 7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße  
 Maßangaben in Meter, z.B. 3 Meter

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

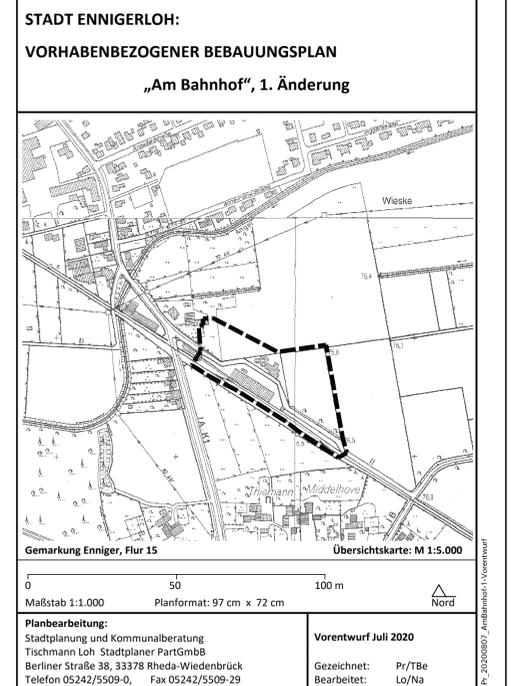
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer  
 Eingemessene Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: ObVI Kalverkamp

### D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB – mit vorhabenbezogener Konkretisierung –)**
- 1.1 Im Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft sind zulässig:**
- 1.1.1 Im Baufeld 1:**
- Ein Büro und Verwaltungsgebäude
  - Sozialräume
- 1.1.2 Im Baufeld 2:**
- Lagergebäude
  - Sozialräume
  - Eine Verkaufsstätte des zulässigen Betriebs im Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft als „Haus- und Gartenmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von höchstens 220 m<sup>2</sup> gemäß Baugenehmigung vom 12.01.1998 (AZ 63-P-10750/97-4-G) auf Grundlage des Bauantrags mit Betriebsbeschreibung vom 29.07.1997.
- 1.1.3 Im Baufeld 3:**
- Ein Mischfuhrwerk
  - Siloanlagen
  - Anlagen zur Verladung
- 1.1.4 Im Baufeld 4:**
- Siloanlagen
  - Reinigungsanlagen
  - Trocknungsanlagen
  - Anlagen zur Annahme
- 1.1.5 Im Baufeld 5:**
- Lagergebäude
- 1.1.6 Im gesamten Gebiet sind daneben gebietsbezogene technische Gebäudeteile und Anlagen sowie Tätigkeiten im Außenraum zulässig.**
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):** Die zulässige maximale Gesamthöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen, technische Gebäudeteile und sonstige baulichen Anlagen eine Höhe von 12,0 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Gebäudeabschluss (z.B. Firstoberkante). Der untere Bezugspunkt ist der in der Plankarte festgesetzte Bezugspunkt B mit einer Höhe von 76,02 m ü. NHN.
- 3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1 Abweichende Bauweise gemäß Eintrag in der Plankarte:** Abweichend von der offenen Bauweise sind im Baufeld 2 Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- 3.2 Abweichende Bauweise, Ausnahmeregelung im gesamten Plangebiet:** Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von 55 m zugelassen werden.
- Hinweis:** Auf den nicht überbaubaren Flächen können nach § 23(5) BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden (z.B. Rigolen zur Niederschlagswasserentwässerung, versiegelte/befestigte Hof- und Rangierflächen, Abfallbehälter etc.). Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a, b BauGB)**
- 4.1** Die gesamte Fläche für Anpflanzungen ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen geschlossen zu begrünen und mit einem Pflanzbedarf von 1 Stück/m<sup>2</sup> anzulegen. Es sind Reihenpflanzungen vorzunehmen. Es sind mindestens 10% Hochstämme zu anzupflanzen, davon dürfen in Summe höchstens 20 % Pappeln der folgenden Arten verwendet werden: Silber-Pappel (*populus alba*), Zitter-Pappel (*populus tremula*), Grau-Pappel (*populus canadensis*).
- Es gelten die folgenden Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts:  
 Hochstämme: 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm  
 Heister: 2 x verpflanzt m. Ballen, Höhe 150 - 200 cm  
 Sträucher: 4 Triebe, ø. Ballen, Höhe 60 - 100 cm
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 4.1.1 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Als Ausnahme dürfen anstatt der festgesetzten Hochstämme (10 %) insgesamt Sträucher gepflanzt werden.
- 5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)**
- 5.1** Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 89, 90, 94, 95, 96, 97, 130, 176, 229, 230 und 234 der Flur 15, Gemarkung Enniger mit einer Fläche von etwa 2,43 ha. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### E. Hinweise

- 1. Auslage von DIN-Normen**  
 Die DIN Normen 18005, 4109, 45691 und DIN ISO 9613-2 werden im Fachbereich Bauen der Stadt Ennigerloh, Rathaus, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) sowie durch Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eingeschränkt wird.
- 3. Baugestaltung**  
 Regelungen zur Baugestaltung, z.B. Fassadengestaltung und Gestaltung von Werbeanlagen, werden im Durchführungsvertrag getroffen.
- 4. Altlasten**  
 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altlastlagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.
- 5. Kampfmittel**  
 Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdäushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
- 6. Bodendenkmäler**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und § 16 DStGH).



Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Beteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am ..... beschlossen worden. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durch eine öffentliche Veranstaltung am ..... durchgeführt.	Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzung beschlossen.	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.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Ennigerloh, den .....	Ennigerloh, den .....	Ennigerloh, den .....	Ennigerloh, den .....	Ennigerloh, den .....	Sendenhorst, den .....
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Vermessungsbüro Kalverkamp