

# STADT ENNIGERLOH, STADTTEIL OSTENFELDE: BEBAUUNGSPLAN NR. 218 "Hormigon" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);  
**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);  
**Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**GRZ 0,8** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8  
**II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier zwei Vollgeschosse  
**GHmax. 87,0 m ü.NHN** Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 2016), siehe textliche Festsetzung D.2.1  
 - zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= Oberster Gebäudeabschluss), Höchstmaß gemäß Eintrag in der Plankarte, hier 87,0 m ü. NHN
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
**a** Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.2.1  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:  
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz (Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):  
 - geschlossene, standortgerechte, klimaresiliente Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.4.1
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)  
 Maßangabe in Meter  
**DN max. 30°** Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte bzw. Nutzungsschablone, siehe textliche Festsetzung E.1:  
 - nur Flachdächer und geneigte Dächer mit 0° - 30° Dachneigung

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHN2016) (Vermessungsbüro Jungemann, 08/2021)
- Bebauungskonzept geplantes Bürogebäude (unverbindlich, Architekturbüro Beatrix Rieping, 12/2021)

### D. Textliche Festsetzung (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe gilt gemäß § 14, 5, 6, 9) BauNVO:**  
 a) Es sind ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.  
 b) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig.  
 c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.  
 d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.  
 e) Vergnügungstätten, Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Damenunterkünfte u. a.) sind unzulässig.  
 f) Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(Sa) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind, sind unzulässig.  
 g) Verkaufsstätten des Einzelhandels sind unzulässig.  
 g1) **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.*
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 18 BauNVO), Definition der oberen Bezugspunkte:** Die maximal zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und wird wie folgt definiert:  
 - Maximal zulässige **Gesamthöhe:** Die maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigtem Dach die **Oberkante First** oder bei **Flachdächern** der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante **Attika** des Dachaufbaus des obersten Geschosses.  
**2.2 Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB im GEe:**  
 Die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann als Ausnahme durch Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen aus Ausnahme um maximal 0,5 m überschreiten
- Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
**3.1 Abweichende Bauweise im GEe (§ 22(4) BauNVO):** Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

### E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218 „im Hormigon“

- Bauliche Anlagen**  
**1.1 Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerggiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachneigungen zulässig.  
**1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten Ortsgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern): mindestens 1,5 m.  
**1.3 Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
- Gestaltung der Werbeanlagen:**  
 a) **Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
 b) **Werbeanlagen an Gebäuden:** Werbeanlagen an Gebäuden sind in der Summe bis zu einer Länge von 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Diese dürfen jedoch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 87,0 m ü. NHN nicht überschreiten.  
 c) **Werbeanlagen** in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grelle = In Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben).
- Abweichungen (§ 69 BauO NRW):**  
 Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Abweichungen (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

### F. Stellplätze, Begrünung und Einfriedungen (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

- Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet:** Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzuzüchten, Kombinationen mit begrüntem Rankgerüsten sind zulässig.

### F. Hinweise

- Ver- und Entsorgung**  
 Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungsanordnung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Ableitung des Mischwassers liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster.
  - Grundwassernutzung**  
 Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
  - Niederschlagsentwässerung**  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Muldenystem vorgesehen ist.
  - Bau und Bodendenkmäler**  
 Innerhalb des Plangebietes sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Folgendes ist zu beachten:  
 1. Erste Erdbeugungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentroper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
 2. Der LWL Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmälbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 16 DSchG).  
 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
  - Ökologische Bauweise und Klimafolgenanpassung**  
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen und wasserdurchlässige Bodenbeläge. Bei Grenzgaragen ist die nachträgliche Zustimmung erforderlich.  
 Zudem wird den Eigentümern und künftigen Vorhabenträgern aus Gründen der Klimaanpassung die Verwendung von Materialien und Anstrichen mit hoher Albedo empfohlen, um steigenden Überhitzungen entgegenzuwirken.
  - Altlasten**  
 Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten / 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 dazugehörige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Sollten bei Erarbeiteten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
  - Kampfmittel**  
 Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (in der Krone 31, 58099 Hagen-Bathey, Tel.: 02931/82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
  - Artenschutz**  
 Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen, Gehölzröndungen und Gehölzschnitt, der über einen schonenden Pflegeschnitt hinausgeht, auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gem. § 39 BNatSchG zu beschränken.  
 Ausnahmegenehmigungen von dieser Regelung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf zu beantragen. Bei zwingender Abweichung muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
 Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen entsprechen sich wie folgt (beispielsweise):
- | Fläche | festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN | angemessene Bezugshöhe in Meter über NHN | Höhe baulicher Anlagen über angemessener Bezugshöhe |
|--------|---|--|---|
| GEe    | GHmax. 87,00  | 79,00                                    | 8,00 m  |

### 10. 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.

**ENNIGERLOH, STADTTEIL OSTENFELDE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 218**  
**„Hormigon“**  
**mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Atkisten - Version 2.0  
 (www.govdata.de/dl/de/by-2.0)

**Gemarkung Ostenfelde, Flur 4**      **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:500      Planformat: 98 cm x 78 cm      Nord

0      25      50 m

<b>Bearbeitung:</b> Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	<b>Planungsstand:</b> Entwurf August 2022  Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Na, Lo
--	--

P\_20220808\_218Hormigon

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	Planunterlage
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 gemäß § 13a(3) BauGB am ..... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen.  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage 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 ..... Bürgermeister .....	Ennigerloh, den ..... Bürgermeister .....	Ennigerloh, den ..... Bürgermeister .....	Ennigerloh, den ..... Bürgermeister .....	Ennigerloh, den ..... Bürgermeister .....	Warendorf, den ..... Vermessungsbüro Jungemann