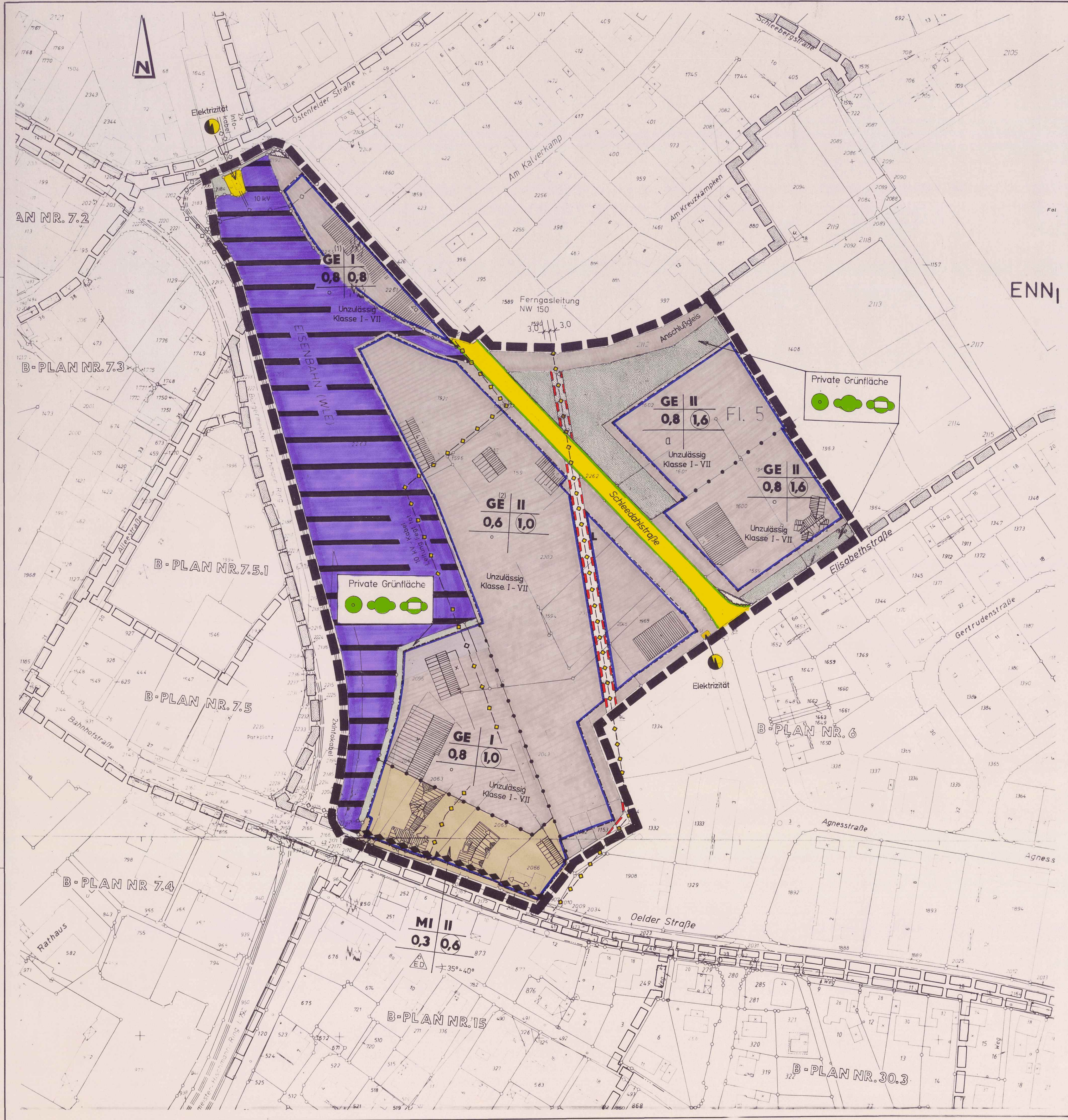




VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.1998 beschlossen	Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.10.1998 beschlossen	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.1999 bis einschließlich 10.08.1999 zur öffentlichen Einsicht öffentlich ausliegen
Ennigerloh, den 31.08.1999 Bürgermeister	Ennigerloh, den 31.08.1999 Erster Beigeordneter	Ennigerloh, den 31.08.1999 Erster Beigeordneter
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GG NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 30.08.1999 als Satzung beschlossen	Der Bebauungsplan ist am 03.09.1999 öffentlich bekanntgemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig	Ennigerloh, den 06.09.1999
Ennigerloh, den 31.08.1999 Bürgermeister	Ennigerloh, den 06.09.1999 Bürgermeister	

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.11.94 (GV NW S. 666) - GOV NW 2025
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1994 (L. Nr. 456)
- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.91 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.95 (GV NW S. 218) - BGBl. I Nr. 11/1995
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO)**
vom 07.03.95 (GV NW S. 218) - BGBl. I Nr. 11/1995
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 112) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Planzeichen und die Darstellung der Plannhalts vom 18.12.90 (BGBl. I S. 28) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I S. 28)

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „OSTENFELDER-, JOHANN-SEBASTIAN-BACH-, SCHLEEBERG- UND LADESTASSE“

- 4. Änderung der 1. Änderung -

ERKLÄRUNG DER ABKÜRZUNGEN

BauNVO	= Baunutzungsverordnung
BauN	= Baunutzungs-Nordrhein-Westfalen
BauGB	= Baugesetzbuch

I. FÖRMICHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO

MI	Mischgebiet	gem. § 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	gem. § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl
1,0	Geschossflächenzahl

BAUWEISE

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (vgl. Text Festsetzungen)

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksflächen

GRENZEN

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

	Grenze des Änderungsbereiches
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

	freizuhaltende Sichtfelder
--	----------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche
	Bahnanlagen

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Grünfläche
--	------------

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Versorgungsstrasse)
--	---

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

	Bäume
	Sträucher
	sonstige Bepflanzungen

II. HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

gem. § 9 Abs. 5 BauGB

- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Im Hinblick auf eine mögliche Maximalforderung für die Erstellung notwendiger Löschwassermengen werden zukünftige Bauherren darauf hingewiesen, dass bei erhöhtem Löschwassermengenbedarf von mehr als 60 m³ gemäß DVGW-W 405 Anlagensatz dieser durch Anlage eigener Wasserreservoirs gedeckt werden muss.
- Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Oberkreisdirektors Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeographische Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelände, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmätern ist der Stadt, 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).
- Der Schutzstreifen der Gaschneiderrückleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Größere Bodenauf- und -abträge (> 0,20 m) sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.
- Zum Schutz vor Lärminwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Oelder Straße werden bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen in Wohngebäuden, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse SSK 1 (Rolläden, Lüftung etc.) erforderlich. Für Schlafräume ist, zum Zweck einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe eine in Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der jeweiligen Schallschutzklasse SSK 1 vorzusehen. Die betroffene Fassade der eventuellen Fassadebebauung ist im Bebauungsplan mit SSK 1 gekennzeichnet.

III. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

492	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	Hauptleitungen unterirdisch
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Grenzen benachbarter Bebauungsplangebiete
	Stellen für Versorgungsanlagen mit Kunden

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 u. 3 sowie der §§ 6 und 8 BauNVO

Die unter Nr. VII der Abstandsliste 1998 aufgeführten sowie diesen ähnlichen Betriebe und Anlagen erfordern den jeweils vorangestellten Mindestabstand zu Wohngebieten (siehe nachfolgenden Auszug aus der Abstandsliste 1998). Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe oder Betriebsstellen, die der Abstandsregelung aus dem nachfolgenden Auszug aus der Abstandsliste unterliegen, im Plangebiet zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

Auszug aus der Abstandsliste 1998

Abstands-kategorie	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer der 4. BinSchV	Betriebsart
VII	100	212		Anlagen zur Runderneuerung von Reifen sowie weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
	100	192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbest-zugestrichen auf Maschinen
	193	3.20 (2)		Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guss mit heißen Strahlstrahlen, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht legierbare Handschweißanlagen
	194	8.9 (2)		Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autoreifen durch sortensortierende Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht ge-nießungszweckig
	195			Betriebe zur Herstellung von Fertigerzeugnissen (Kartendrucken, Catering-Betriebe)
	196			Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien
	197			Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
	198			Autoschleifereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschä-den
	199			Automatische Autowaschanlagen
	200			Tischereien oder Schleifereien
	201			Stempelerien, schleifereien oder polierereien
	202			Tapetenfabriken, die nicht durch 10. Nr. 107 erlaubt werden
	203			Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
	204			Anlagen zur Herstellung von Reifenspannvorrichtungen, Industriewalzen oder Putzwelken
	205			Spinnereien oder Webereien
	206			Kleiderfabriken sowie der Herstellung von Textilien
	207			Großschneidereien oder große chemische Reinigungsanlagen
	208			Betriebe des Fernschreib-, Rundfunk-, Telephon-, Telegraphie- oder Elektroapparates sowie der sonstigen elektronischen oder fein-mechanischen Industrie
	209			Bauhöfe
	210			Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
	211			Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

MISCHGEBIET gem. § 6 BauNVO und GEWERBEGEBIET gem. § 8 BauNVO

Im ausgewiesenen Mischgebiet und Gewerbegebiet sind aus dem Spektrum der gem. § 6 und 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe solche mit zentren-relevanten Sortimenten, wie nachfolgend aufgeführt, unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO):

Zentren-relevante Sortimente

Antiquitäten	Keramik	Pharmazeutika
Baby- und Kinderartikel	Kosmetika	Porzellan
Bastartikel	Kurzwaren	Reformwaren
Bekleidung	Kurschenerwaren	Schmuck
Bleuchungsmittel	Lebensmittel	Schule
Blumen	Lederbekleidung und sonstige Lederwaren	Schubbedarf
Bücher	Motowaren	Silberwaren
Campingartikel	Möbel	Spelwaren
Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör	Sportartikel
Devotionalien	Nahrungsmittel und Getränke	Sportbekleidung
Drogenwaren	Nahrungsmittel und Getränke	Tiere und Tierhaltung
Einrichtungszubehör	Nahrungsmittel und Getränke	Uhren
ohne Möbel	Nahrungsmittel und Getränke	Unterhaltungselektronik
Elektronikartikelmöbel	Nahrungsmittel und Getränke	Waffen
Femmechanische Erzeugnisse	Nahrungsmittel und Getränke	Wasch- und Putzmittel
Fotografie und Foto-waren	Nahrungsmittel und Getränke	Waschmaschine
Glasartikel	Nahrungsmittel und Getränke	Wolle
Handarbeiten	Nahrungsmittel und Getränke	Zooartikel
Haushaltswaren	Nahrungsmittel und Getränke	Pappe

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen und Erneuerungen der im Mischgebiet gem. § 6 an der Oelder Straße und im Gewerbegebiet gem. § 8 an der Schleedahl- und Elisabethstraße ansässigen kleinteiligen Unternehmen für den Verkauf von Getränken, Reifen und Raumausstattungsartikeln ausnahmsweise zulässig.

Wesentlich für diese ausnahmsweise Zulässigkeit ist, daß es sich bei den v. g. Anbietern von Einzelhandelsbetrieben um Unternehmen handelt, die aufgrund ihrer Sortimentsstruktur eine Ergän-zung zum Innenstadtssortiment darstellen. Diese Ergänzung ist erwünscht.

Lebensmitteleinzelhandel ist unzulässig.

Die Zulassung weiterer zentren-relevanter Nutzungen, insbesondere Lebensmitteleinzelhan-del, wurde zu einer Verlagerung der zentralen Versorgungsfunktionen des Stadtzentrums und der im ausgewiesenen Kerngebiete an einen zentren-zentralen Standort vorgelagerten Standort bedeutet. Solche Verlagerung ist städtebaulich nicht erwünscht und wird als besonde-rer städtebaulicher Grund angeführt. Mit dieser städtebaulichen Satzung soll vielmehr der Ver-sorgungsfunktion, die der zentralen Innenstadt und dem Hauptgeschäftsbereich für die Umge-bung, die im als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zukommt, Rechnung getragen werden.

Die gem. § 6 BauNVO im Mischgebiet und gem. § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Versorgungsfunktionen sowie die zulässigen Einzelhandelsbetriebe erfahren darüber hinaus eine weitergehende Einschränkung. Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO können einzelne Nut-zungsarten, die allgemein zulässig sind, ausgeschlossen werden, wenn die allgemeine Zweck-bestimmung des abgegrenzten Gebietes gewahrt bleibt und besondere städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen Spielhallen, spielhallenähnliche Einrichtungen aus dem Spektrum der Vergnügungsfunktionen sowie Sexkiosks, Video-Peep-Shows und generell Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters als eine Art der sonstigen Gewerbebetriebe und Sexshops als eine Art der Einzelhandelsbetriebe in das Mischgebiet bzw. in sonstigen Gewer-begebieten zulässig sind, zusätzlich ausgeschlossen werden.

Diese vorgenommenen Ausschlüsse bilden lediglich einen schmalen Bereich im Spektrum der Versorgungsfunktionen, sonstigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe ab, so daß die Zwecks-bestimmung des abgegrenzten Gebietes gewahrt bleibt.

Die v. g. besonders in Kerngebieten anzufindenden Nutzungen, sind in Bebauungsplangebieten im Kernstadtbereich z. B. Bebauungsplan Nr. 7.3 Mitte, mittels Gliederung der für aus-gewiesenen Quartieren zulässig. Auch für diesen Ausschuß, ist als besonderer städtebaulicher Grund die Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt angeführt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die Oberkante der Erdgeschossfußboden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht mehr als 0,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (Bürgersteig) liegen. Im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn zwin-gende Gründe nachgewiesen werden.

BAUWEISE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

In Baugruben, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen die Gebäudelängen und Baukörperweiten das Maß von 50 m überschreiten. Gleichwohl muß der erforderliche Grenzabstand zur Nachbargrenze eingehalten werden.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugruben. Die Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrenzung sowie der Begrünung von Dächern wird ausdrück-lich hingewiesen.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasser-neubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ein Versiegelungsgrad von maximal 70 % einzuhalten. Die für eine Versie-gelung vorgesehene Grundstücksfläche (Gebäude, Zufahrten, Stellflächen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 70 % der Grundstücks-fläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung von über 70 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 qm mit einer Versiegelungsgrad = 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 qm mit einer Versiegelungsgrad = 40 % (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 qm mit einer Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 qm)
- 10 qm Dachfläche begrünen
- 1 einheimischen Laubbau pflanzen (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)
- 1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, alte Landsorten) je angefangene 7,5 qm

FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG UND BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für eine Bepflanzung sind wie folgt konkretisiert:
Im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterhortensie, Geshäb, Wilder Wein, vorzusehen.

Im Rahmen der geforderten Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubbäume bzw. Bäume und Sträucher zu verwenden.

Flächendächer in den ausgewiesenen Gewerbegebieten wie auch Garagen im ausgewiesenen Mischgebiet sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

V. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 81 BauO NW

FÖRMICHE FESTSETZUNGEN

	Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers
35° - 45°	zulässige Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassaden Im Mischgebiet müssen Vornauerziegel verwendet werden. Fassaden-flächen können zu Gliederungszwecken mit einem Anteil von 20% mit anderen Materialien belegt werden.

Baukörper entlang der Schleedahlstraße, die einen geringeren Abstand als 2,00 m aufweisen müssen eine Fassadenbegrenzung erhalten.

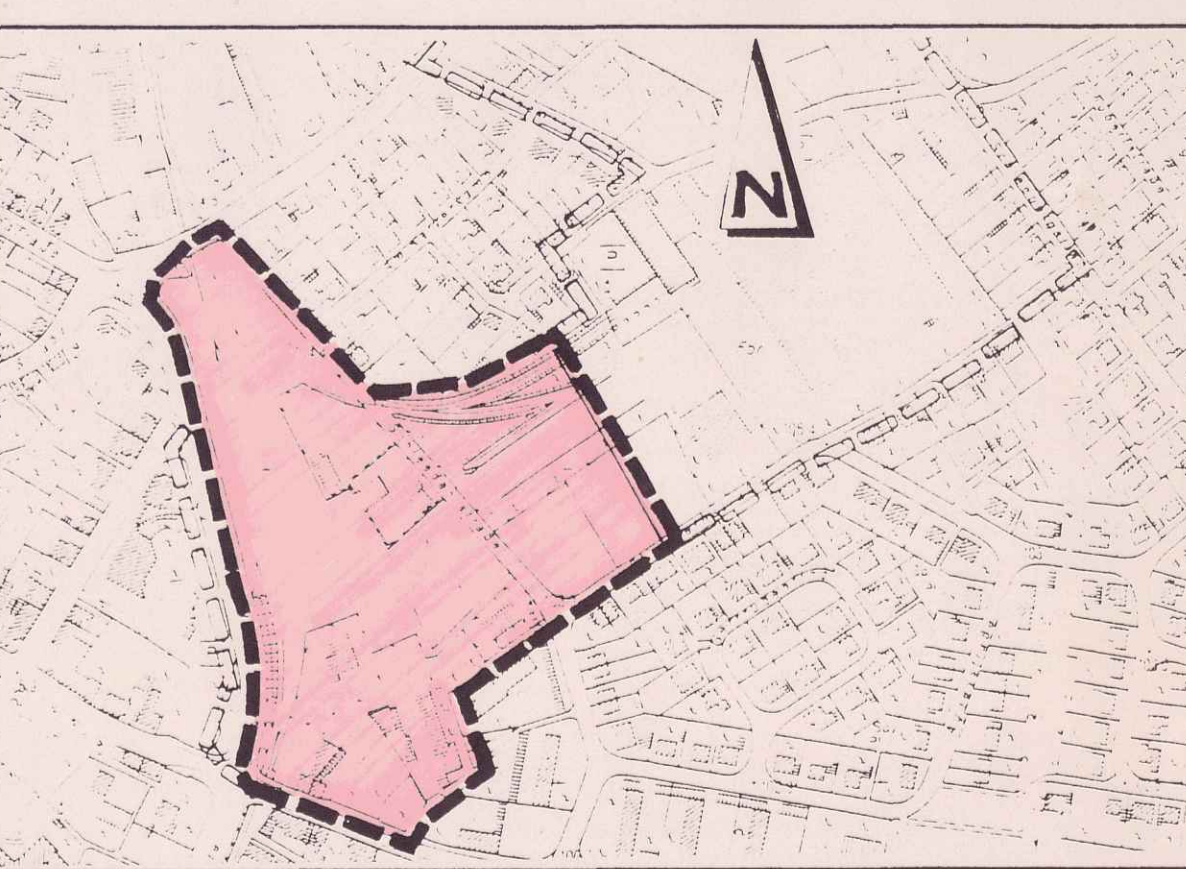
Zwischen den Gewerbegebieten **GE I**, **GE II** und der Grenze zur Gleisstrasse der WLE ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,50 m Breite, in dem großkronige Laubbäume (Ahorn) im Abstand von mindestens 10 m gepflanzt werden, vorzusehen.

Im Grenzbereich zwischen den Gewerbegebieten **GE I**, **GE II** und der WLE - Gleisstrasse ist eine feste Einfriedung mit einer Höhe von min-destens 1,40 m vorzusehen. Die Einfriedung ist durch Heckenpflanzen einzugrünen.

Bei eingeschossiger Bauweise müssen Dachaufbauten und Dachein-schnitte vom Organg mindestens 1,50m entfernt liegen. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kellerebene sind unzulässig.

Aneinander gebaute Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen.

Stadt Ennigerloh
Stadtteil Ennigerloh-Mitte



Übersichtspland M. = 1 : 5 000

Bebauungsplan Nr. 16 „Ostenfelder-, Joh.-Seb.-Bach-,Schleeberg- und Ladestraße“

- 4. Änderung der 1. Änderung -

GEAMARKUNG ENNIGERLOH STAND DER PLANUNTERLAGEN JUNI 1999

FLUR 5 RECHTSVERBUNDLICH SEIT 03.09.1999

MASSSTAB 1 : 1000 AUSFERTIGUNG 1 2 3

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

Ennigerloh, im Juni 1999

Fachbereich Stadtentwicklung

Handke