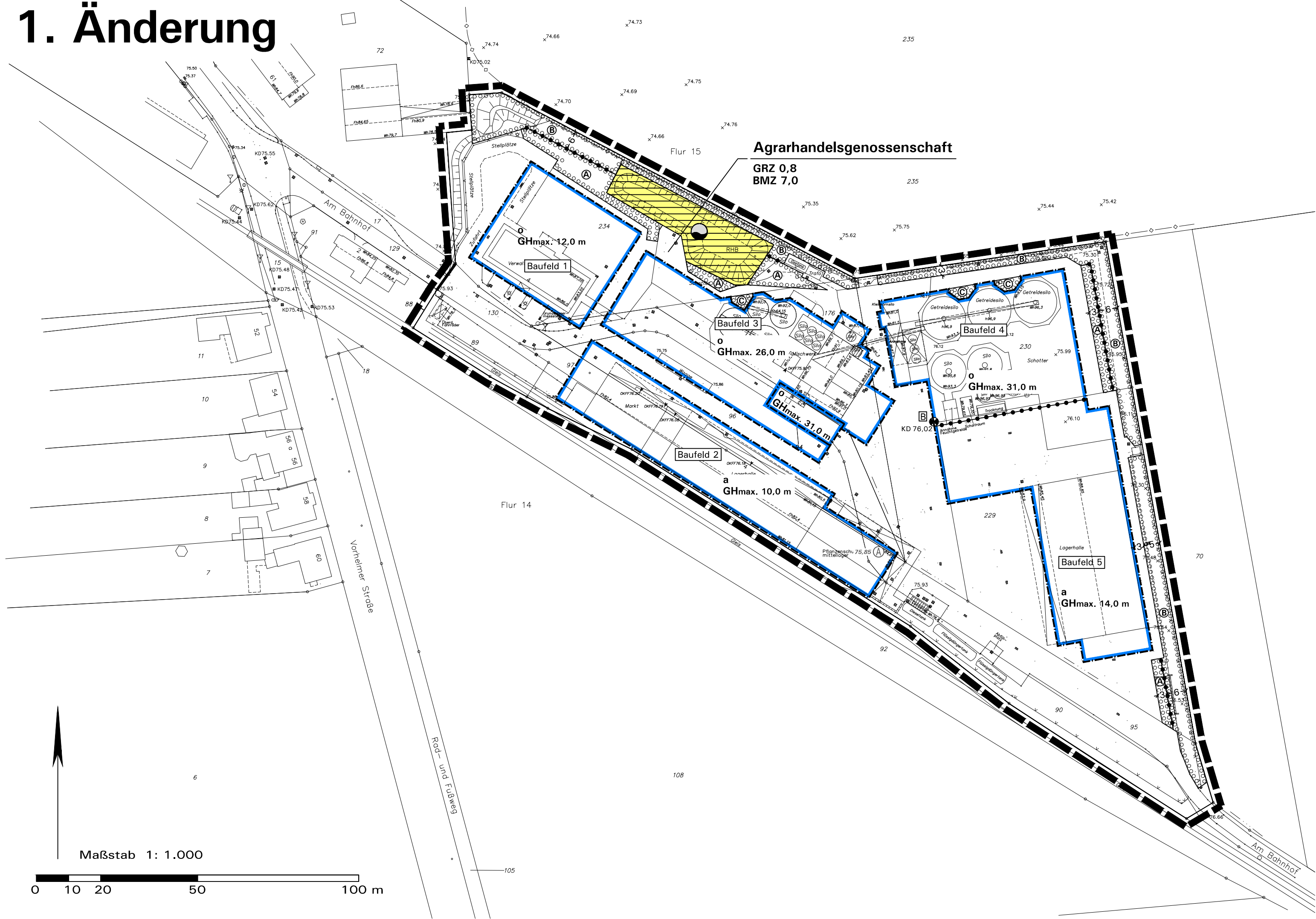


STADT ENNIGERLOH, OT ENNIGER: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Am Bahnhof", 1. Änderung



Vorhaben- und Erschließungsplan



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	Planunterlage
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 Bekannt- machung am wurde die frühzeitige Information und Betei- ligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durch eine öffentliche Veranstaltung am durchgeführt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am als Satzung be- schlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntge- macht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienst- stunden in der Verwaltung zu Jeder- manns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den An- forderungen 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 Plan- ungsdaten-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

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 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726);
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 (PlanV) 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 14.07.1994
(GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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).

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) – mit vorhabenbezogener Konkretisierung –	Gebiet für eine Agrarhandels-genossenschaft, siehe D.1.1
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8 Baumassenzahl BMZ als Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 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 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung
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 bis D.4.4 - Teilflächen A: Pflanzung von Hochstämmen, siehe D.4.1, D.4.4 - Teilflächen B: Strauchpflanzung, siehe D.4.2, D.4.4 - Teilflächen C: Einzelbaumpflanzung, siehe D.4.3, D.4.4
7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungs- plans (§ 9(7) BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und 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 NNH (Normalhöhennull, Höhen- system DHHN 2016), Einmessung: ÖBV Kalverkamp
	Nachrichtliche Übernahme einer Stromleitung bzw. eines Mittelspannungs- kabels der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG (nicht eingemessen, unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB – mit vorhabenbezogener Konkretisierung –**
 - Im Gebiet für eine Agrarhandels-genossenschaft sind zulässig:
 - Im Baufeld 1:**
 - Ein Büro und Verwaltungsgebäude
 - Sozialräume
 - Im Baufeld 2:**
 - Lagergebäude
 - Sozialräume
 - Eine Verkaufsstätte des zulässigen Betriebs im Gebiet für eine Agrarhandels-genossenschaft als „Haus- und Gartenmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von höchstens 220 m² gemäß Baugenehmigung vom 12.01.1998 (AZ 63-P-10750/97-4-G) auf Grundlage des Bauantrags mit Betriebsbeschreibung vom 29.07.1997.
 - Im Baufeld 3:**
 - Ein Mischfütterwerk
 - Siloanlagen
 - Anlagen zur Verladung
 - Im Baufeld 4:**
 - Siloanlagen
 - Reinigungsanlagen
 - Trocknungsanlagen
 - Anlagen zur Annahme
 - Im Baufeld 5:**
 - Lagergebäude
 - Im gesamten Gebiet sind daneben gebietsbezogene technische Gebäudeteile und Anlagen sowie Tätigkeiten im Außenraum zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 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 Gebäudeschluss (z.B. Firstoberkante). Der untere Bezugspunkt ist der in der Plankarte festgesetzte Bezugspunkt B mit einer Höhe von 76,02 m ü. NNH.
- Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Abweichende Bauweise gemäß Eintrag in der Plankarte:** Abweichend von der offenen Bauweise sind im **Baufeld 2** und im **Baufeld 5** Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
 - 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.
- Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a, b BauGB)**
 - Pflanzung von Hochstämmen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB, Teilflächen A)**
 - Es ist eine geschlossene Anpflanzung der gesamten Teilfläche A, eine fachgerechte Pflege und ein dauerhafter Erhalt standortgerechter, heimischer Sträucher, Heister und Hochstämmen vorzusehen.
 - Der Pflanzbedarf an Sträuchern beträgt mind. 1 Stück pro m². Der Anteil an Hochstämmen und Heistern in Bezug auf den Pflanzbedarf an Sträuchern von 1 Stück pro m² beträgt zusammen mindestens 5 %.
 - Im Abstand von je 10 m ist ein Laubbaum (Hochstamm) in Pflanzgruben mit mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum pro Baum (Pflanzsubstrate gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLI)) anzupflanzen. Es sind vornehmlich Stieleichen (Quercus robur) zu pflanzen. Südlich des Regen- und Löschwasserrückhaltebeckens sind Silber-Weiden (Salix alba) vorzusehen.
 - Insgesamt beträgt der Pflanzbedarf an Hochstämmen 17 Stück. Davon sind mindestens 5 Bäume der Art Silber-Weide (Salix alba) zu pflanzen.
 - Die Baumscheiben bzw. Pflanzbereiche unmittelbar unter den Bäumen sind mit heimischen niedrigwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen.
 - Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen.
 - Strauchpflanzung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB, Teilflächen B)**
 - Es ist eine geschlossene Anpflanzung der gesamten Teilfläche B, eine fachgerechte Pflege und ein dauerhafter Erhalt standortgerechter, heimischer Sträucher und Heister vorzusehen.
 - Der Pflanzbedarf an Sträuchern beträgt mind. 1 Stück pro m². Der Anteil an Heistern in Bezug auf den Pflanzbedarf an Sträuchern von 1 Stück pro m² beträgt mindestens 5 %.
 - Es sind Reihenpflanzungen vorzusehen.
 - Vorhandene heimische standortgerechte Sträucher können angerechnet werden.
 - Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen.
 - Einzelbaumpflanzung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB, Teilflächen C)**
 - Es ist eine Anpflanzung der gesamten Teilfläche C, eine fachgerechte Pflege und ein dauerhafter Erhalt standortgerechter, heimischer Sträucher oder Stauden sowie Hochstämmen vorzusehen.
 - Für die drei Flächen der Teilfläche C ist je ein Laubbaum (Hochstamm) in Pflanzgruben mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum (Pflanzsubstrate gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLI)) anzupflanzen. Es sind Stieleichen (Quercus robur) in Säulenform zu pflanzen.
 - Die Pflanzung der Säuleichen erfolgt mit einem Abstand des zu pflanzenden Baumstammes zum sichtbaren Beton-Fundament von 2,5 m.
 - Die Baumscheiben bzw. Pflanzflächen unter den Bäumen sind mit heimischen niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.
 - Mögliche Arten für niedrigwüchsige Bodendecker sind z. B. Effenblume (Epimedium perralchicum), Hängepolsterglockenblume (Campanula poscharskyana), Immergrün (Vinca minor), Schwerblättriger Alant (Inula ensifolia), Sibirische Fetthenne (Sedum (Phedimus) hybridum), Storchschnabel (Geranium Hybride) etc. Eine abschließende Auswahl ist im Rahmen der Ausführungsplanung vorzusehen.
 - Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen.
- Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB und § 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW:**

Es gelten die folgenden Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts:

Hochstämmen:	4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18 – 20 cm
Heister:	2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 – 200 cm
Sträucher:	4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm

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**.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

- Schallschutzmaßnahmen im Gebiet für eine Agrarhandels-genossenschaft:**
 - Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sind keine Diesel-Tankvorgänge für firmenfremde Kunden gestattet.
 - Minderung der Schalleistung der vor Ort vermessenen Abluftöffnung der Entstaubung um mindestens 6 Dezibel oder Verzicht auf die nachteilige Anlieferung (22:00 bis 06:00 Uhr) von Getreide (auch innerhalb der Erntezeit).
 - Ausnahmen von diesen Schallschutzmaßnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.
Grundlage: Immissionschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Bahnhof" der Stadt Ennigerloh, Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, 11.10.2021

E. Hinweise

- 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.
- 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.
- Baugestaltung**

Regelungen zur Baugestaltung, z.B. Fassadengestaltung und Gestaltung von Werbeanlagen, werden im Durchführungsvertrag getroffen.
- Altlasten**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Ablagerungen, 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.
- Kampfmittel**

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmiteleinwirkungen liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind.
Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittel-vorkommen 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 unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienst-stelle zu verständigen.
- Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 16 DtschG).
Erste Erdbewegungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Unter-suchungen durchführen zu können (§ 28 DtschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Artenschutz**

Baufeldräumung: Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten (insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Gemäß BNatSchG und Landesnaturschutzgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

