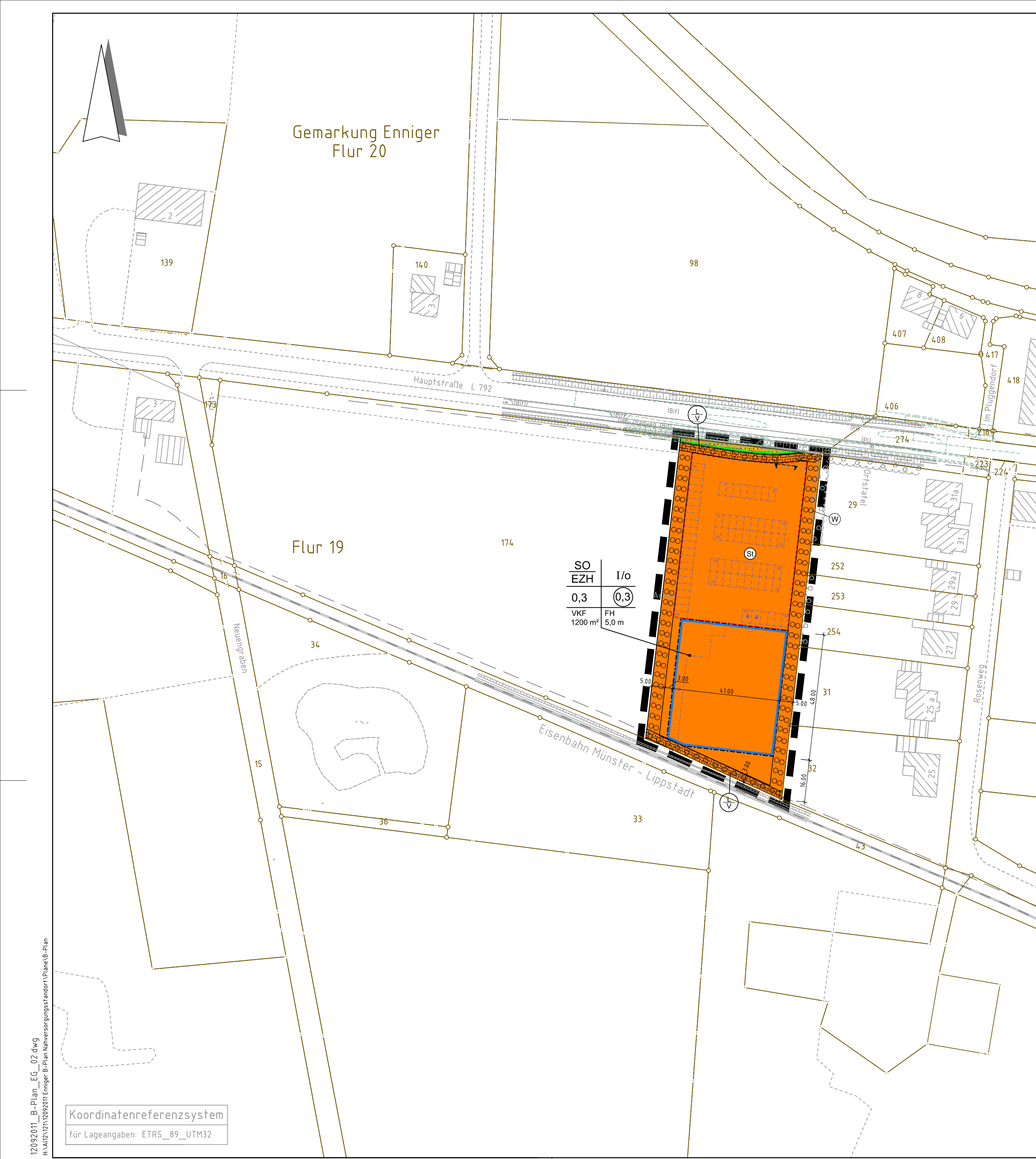




VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat am 02.07.2012 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist am 13.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ennigerloh, den 24.04.2013

Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt hat am 27.08.2012 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. In der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.11.2012 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Ennigerloh, den 24.04.2013

Der Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.12.2012 bis 04.01.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Ennigerloh, den 24.04.2013

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat am 18.03.2013 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Ennigerloh, den 24.04.2013

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Ennigerloh für diesen Bebauungsplan ist am 03.05.2013 gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit der Begründung während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben. Ennigerloh, den 06.05.2013

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**
In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08. November 2011 (BGBl. I S. 2178).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185).
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430)**
Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 212).

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel)
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl
(GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse (maximal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

VKF

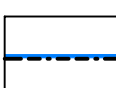
Verkaufsfläche (maximal)

FH

Firsthöhe über Oberkante nächstgelegener
öffentlicher Verkehrsfläche (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



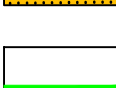
Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

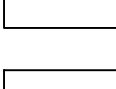
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



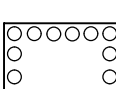
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrtbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

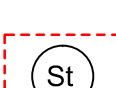


Wallhecke

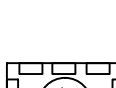
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzanlage)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Leitungsrechten (L) zugunsten der Versorgungsträger (V)
zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- Art der Nutzung**
Im "Sonstigen Sondergebiet: Einzelhandel" ist ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel als "Vollsortimenter" auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig. Diese Gesamtverkaufsfläche beinhaltet einen Backshop (max. 20 m² Verkaufsfläche) sowie einen Verzebrbereich (max. 30 m²). Das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist auf max. 1020 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Zulässige Randsortimente sind zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß „Ennigerloher Sortimentsliste“; dabei darf ein Einzelhandelsortiment eine Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschreiten. Die „Ennigerloher Sortimentsliste“ ist der Planbegründung als Anhang beigelegt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes" ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
Ein- und Ausfahrten unmittelbar vom Geltungsbereich zur nördlich gelegenen Landesstraße L792 sind nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Stellplätze**
Stellplätze für Kfz sind nur innerhalb der als "Stellplatzanlage" festgesetzten Flächen zulässig. Ladevorgänge sind auch außerhalb zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Pro 6 angefangener Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzgebotstreifen sind vollflächig mit min. 1 Pflanze/1,5m² heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit dem im Plangebiet zulässigen Betrieb (Werbung an der Stätte der Leistung) zulässig.
(§ 86 (1) Nr. 2 BauONRW)
- Pflanzgebotstreifen**
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist der Pflanzgebotstreifen als Wallhecke mit einer mittigen Höhe von 0,8 - 1,0 m über GOK der Sondergebietsfläche anzulegen.
(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Der Deutschen Telekom AG ist der Beginn von Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- In den Planunterlagen benannte DIN-Vorschriften bzw. Technische Anleitungen können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich über dem Erlaubnisfeld Nordrhein-Westfalen Nord gemäß §7 BBergG mit der Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.
- Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschatz kann im Umkreis von 300 m um den Brandherd zu den Rahmenbedingungen des DVGW-Arbeitsblattes W405-2008 über die ortsüblichen Hydranten mit bis zu 72 m³/h gewährleistet werden. Diese Menge kann z. B. aus hygienischer Sicht zu einem späteren Zeitpunkt niedriger ausfallen.

geplante Stellplätze / bauliche Anlagen

Verkehrsanlagen Entwurf 08/2012

vorhandene bauliche Anlagen



Stadt Ennigerloh

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgungsstandort Enniger"

1:1000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbb.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbb.org

pbb
PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 12 992 011
Osnabrück, 23.04.2013

B. G. H.
Unterschrift