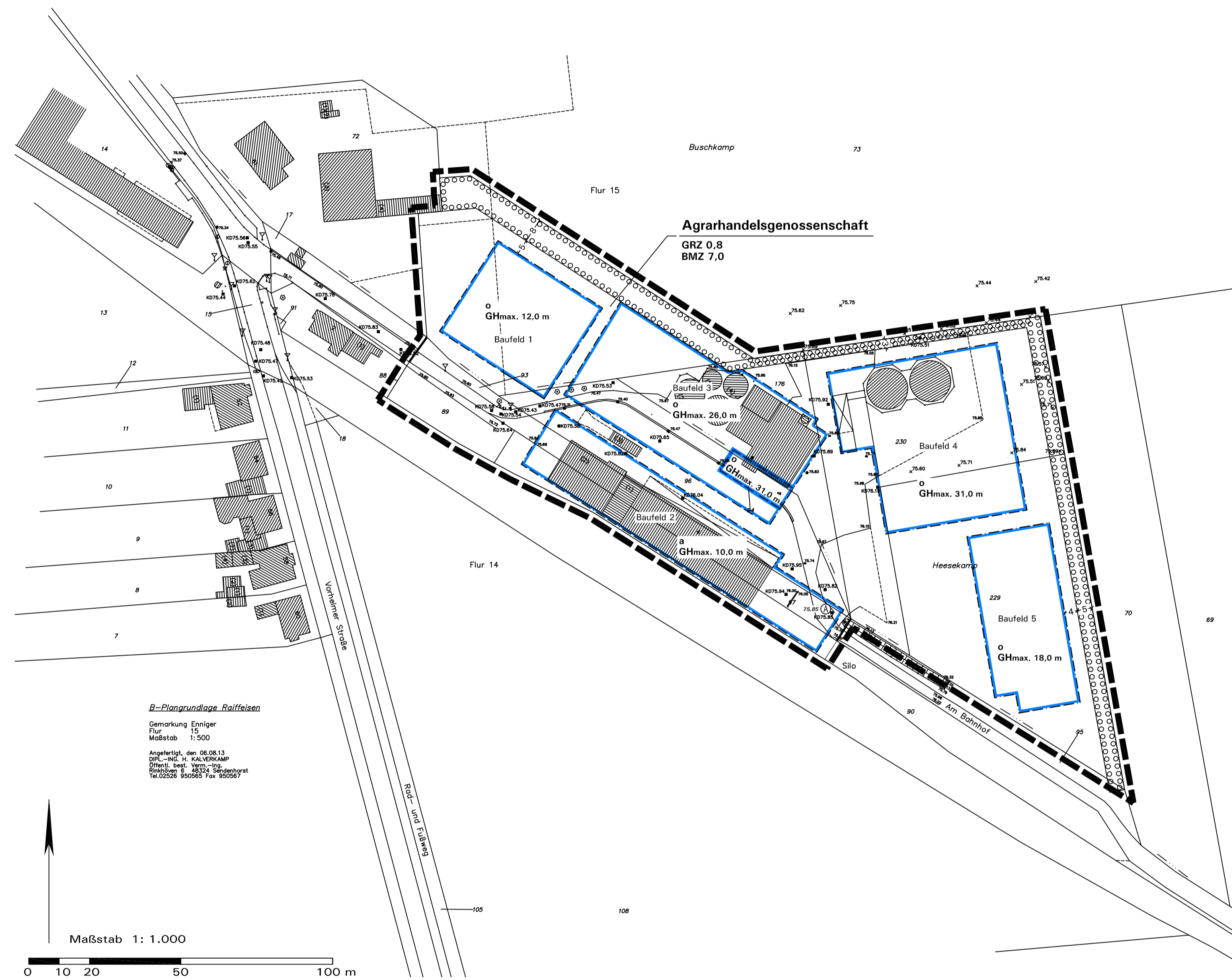


STADT ENNIGERLOH, OT ENNIGER: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF"



Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 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 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt durch öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	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.
Ennigerloh, den	Ennigerloh, den	Ennigerloh, den	Ennigerloh, den	Ennigerloh, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);
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 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194);
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 05.08.2009 (GV. NRW S. 442, 481);

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)**
 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. 31,0 m
 - Bezugspunkt A für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise, siehe D.3.1
 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 siehe auch D.3.2
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. 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
- 6. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
 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), 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:
 a) Ein Büro und Verwaltungsgebäude
 b) Sozialräume
- 1.1.2 Im Baufeld 2:
 a) Lagergebäude
 b) Sozialräume
 c) Eine Verkaufsstätte des zulässigen Betriebs im Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft kann 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.

- 1.1.3 Im Baufeld 3:
 a) Ein Mischfutterwerk
 b) Siloanlagen
- 1.1.4 Im Baufeld 4:
 a) Siloanlagen
 b) Reinigungsanlagen
 c) Trocknungsanlagen
- 1.1.5 Im Baufeld 5:
 a) 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 (§§ 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 nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Gebäudeabschluss (z.B. Firstoberkante). Der untere Bezugspunkt ist der in der Plankarte festgesetzte Bezugspunkt A mit einer Höhe von 75,85 m ü. NNH.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 **Abweichend** von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

Hinweis: Auf den nicht überbaubaren Flächen können nach § 23(5) BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden (z.B. Rigolen zur Niederschlagswasserentwässerung 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/m² anzulegen. Es sind Reihenpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m in und zwischen den Reihen vorzunehmen, dabei sind mindestens 10% Hochstämme anzupflanzen.

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, o. Ballen, Höhe 60 - 100 cm

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

- 5.1 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 73 tlw., 89, 90 tlw., 93 tlw., 94, 95 tlw., 96, 97, 176, 229 und 230 der Flur 15, Gemarkung Enniger mit einer Fläche von etwa 2,15 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 Altlagerungen, 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 Kampfmittleinwirkungen 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 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 Polizeidienststelle zu verständigen.

6. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.

