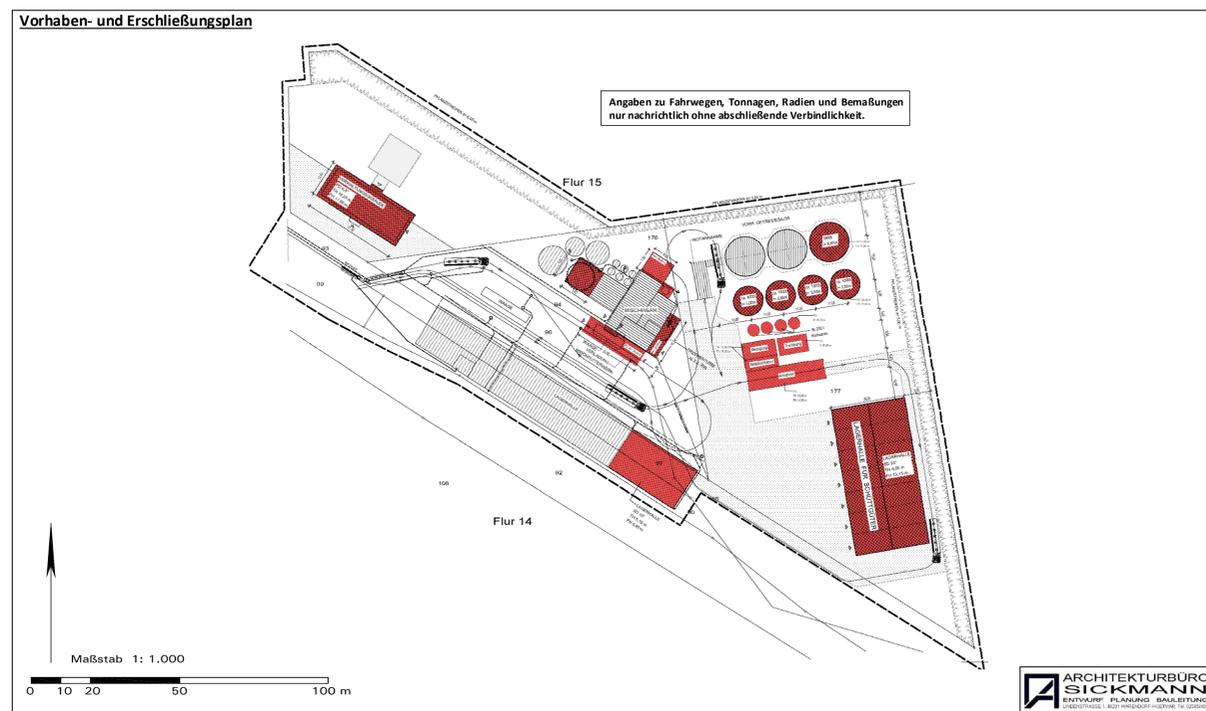
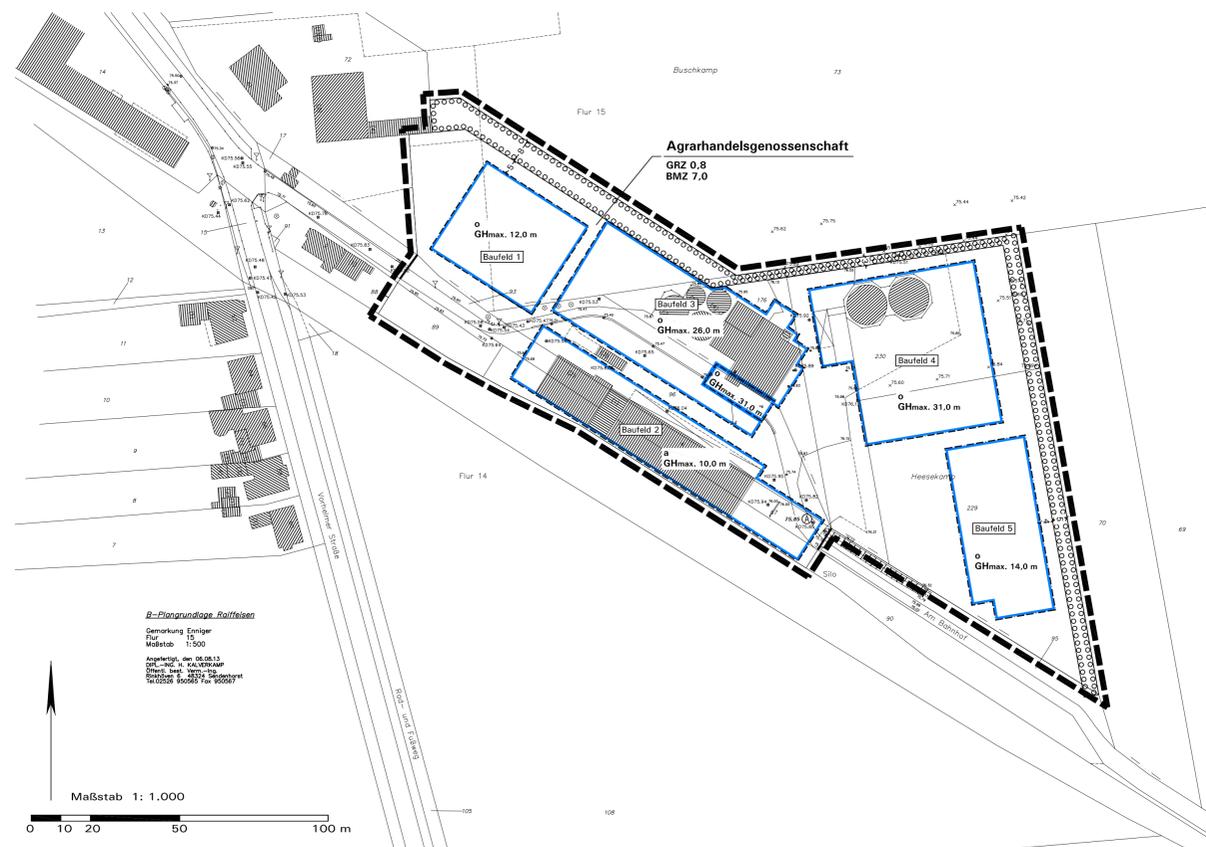


STADT ENNIGERLOH, OT ENNIGER: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF"



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB</p> <p>Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am beschlossen worden.</p> <p>Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ennigerloh, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Ennigerloh, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange</p> <p>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</p> <p>Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt.</p> <p>Ennigerloh, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Ennigerloh, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Ennigerloh, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>
--	---	--	--	---

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);
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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);
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)

- Agrarhandels-genossenschaft**
 Baufeld 1
 GRZ 0,8
 BMZ 7,0
 GHmax. 31,0 m
 A 75,85
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) – mit vorhabenbezogener Konkretisierung –**
 Gebiet für eine Agrarhandels-genossenschaft, siehe D.1.1
 Markierung der Baufelder 1 bis 5 mit differenzierten Festsetzungen der zulässigen Nutzungen (die Baufelder werden durch außen liegende Baugrenzen vollständig umgrenzt, innen liegende Baugrenzen unterscheiden lediglich Flächen mit verschiedener Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen)
- 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), 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 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 Bebauungs-plans (§ 9(7) BauGB)
 Maßangaben in Meter, z.B. 3 Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 443
 x 75,44
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
 Eingemessene Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhen-system DHN 92), Einmessung: Öbvi 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 Agrarhandels-genossenschaft 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 Agrarhandels-genossenschaft als „Haus- und Gartenmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von höchstens 220 m² gemäß Baugenehmigung vom 12.01.1998 (AZ 63-P-10750/97-4-6) auf Grundlage des Bauantrags mit Betriebsbeschreibung vom 29.07.1997.
- 1.1.3 Im Baufeld 3:**
 a) Ein Mischfüttenwerk
 b) Siloanlagen
 c) Anlagen zur Verladung
- 1.1.4 Im Baufeld 4:**
 a) Siloanlagen
 b) Reinigungsanlagen
 c) Trocknungsanlagen
 d) Anlagen zur Annahme
- 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 m 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. NHN.
- 3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1 Abweichende Bauweise gemäß Eintrag in der Plankarte:** Abweichend von der offenen Bauweise sind im Baufeld 2 Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- 3.2 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.*
- 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 vorzunehmen. Es sind mindestens 10% Hochstämme zu anpflanzen, davon dürfen in Summe höchstens 20 % Pappeln der folgenden Arten verwendet werden: Silber-Pappel (*populus alba*), Zitter-Pappel (*populus tremula*), Grau-Pappel (*populus canescens*).
- 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.
- 4.1.1 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Als Ausnahme dürfen anstatt der festgesetzten Hochstämme (10 %) insgesamt Sträucher gepflanzt werden.
- 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 Altlastlagerungen, 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 Kampfmittelwirkungen 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.
- 6. 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 (§ 15 und § 16 DSchG).

