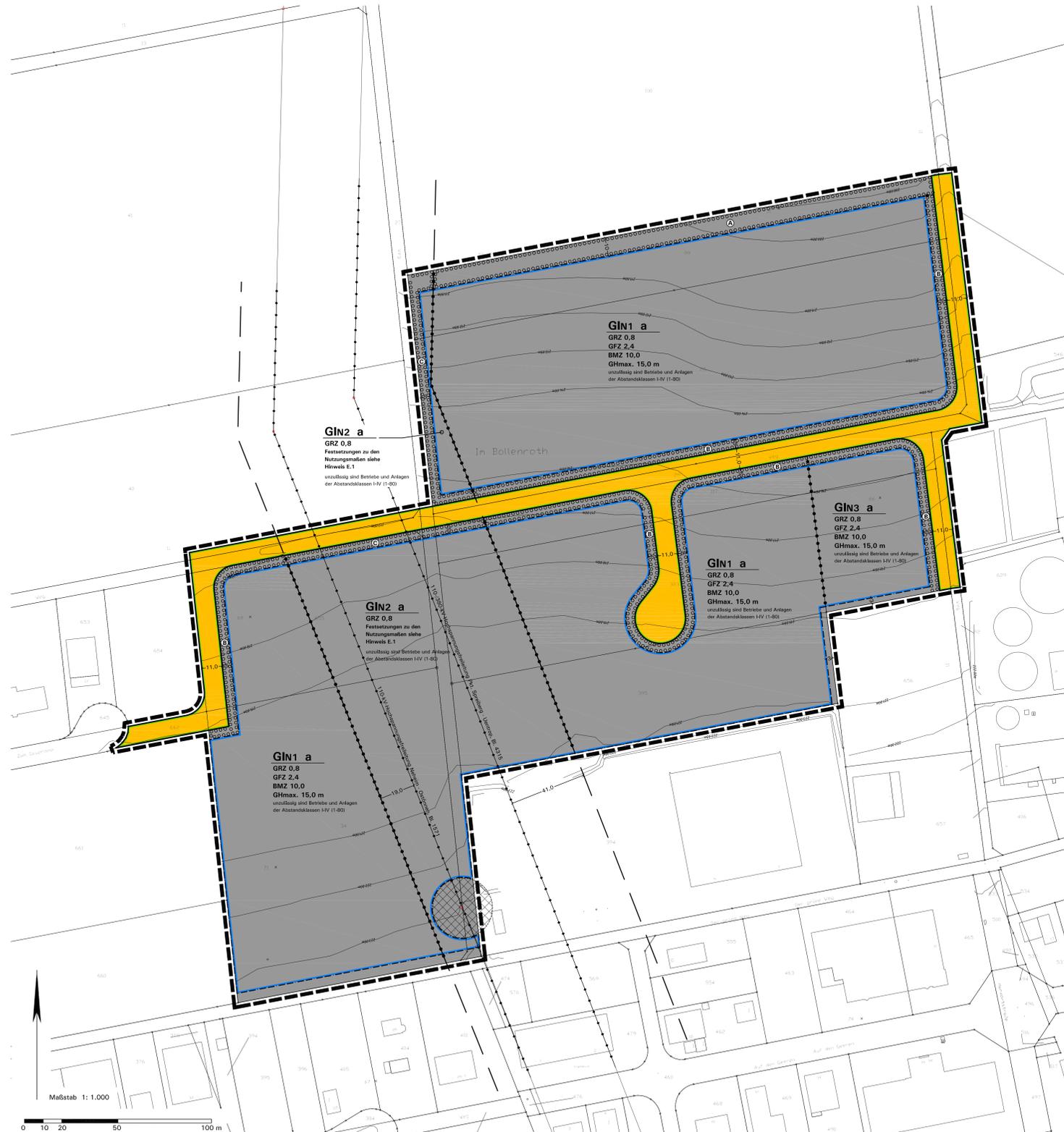


GEMEINDE ENSE: BEBAUUNGSPLAN NR. 118 "Industriepark Teil XI"



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 2(3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2898);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
 Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
 Landesbauordnung (BauO NRW 2017) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);
 Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 58 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Eingeschränktes Industriegebiet GIN (§ 9 BauNVO), u.a. nach Nutzungsmaßen und nach Abstandserlass NRW gegliedert, siehe D.1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 GRZ 0,8
 GFZ 2,4
 BMZ 10,0
 GHmax. 15,0 m
 unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV (1-80)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - abweichende Bauweise, siehe D.3.1
 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsflächen
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bereichszeichnungen A, B und C, siehe D.6.1
 Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier Hochspannungsfreileitungen mit Schutzstreifen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
 Maßangaben in Meter, z. B. 3 Meter
- Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**
 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen für den Maststandort der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Nieheim - Osttonnen (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe auch D.4.1 und E.1

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Höhenlinien (Vermessungsbüro Juchheim OBvI, Werl, März 2017)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Im eingeschränkten Industriegebiet GIN mit den Teilflächen GIN1, GIN2 und GIN3 (§ 9 BauNVO) gilt:
 a) Gliederung gemäß § 1(4) BauGB nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659)
 Anlagen der Abstandsklassen I bis IV (Hd. Nr. 1 - 80 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.
 b) In allen Teilflächen des eingeschränkten Industriegebiets GIN sind gemäß § 1(6, 9) BauNVO unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Verkaufsstellen des Einzelhandels, ausgenommen Kfz-, Motorrad- und Baustoffhandel (kein Einzelhandel im engeren Sinn)
 - Vergnügungstätten jeder Art und Kinos
 - Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatsalons, Dornenunterkünfte u. a.)
 - Gewerbetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfallverordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind
 c) In der Teilfläche GIN3 des eingeschränkten Industriegebiets GIN sind gemäß § 1(9) BauNVO unzulässig:
 - Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen
 1.1.1 Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB:
 a) Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste nach Abstandserlass NRW 2007 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.
 b) Gewerbetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
 c) Verkaufsstellen der zulässigen Betriebe im eingeschränkten Industriegebiet Gie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
 - das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. 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 sowie eine Größe von insgesamt 200 m² nicht überschreitet.
 Hinweis:
 Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

2. 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. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche im Bereich der Überbauung. Als oberer Bezugspunkt (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. oberster Abschluss der Wand (Oberkante Attika).
 2.1.1 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:
 In betrieblich erforderlichem Umfang kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Bauteile, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen etc., zugelassen werden.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB)**: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudehöhe 50 m überschreiten darf.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

- Garagen und Nebenanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zugänge, Zufahrten und Einfriedungen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

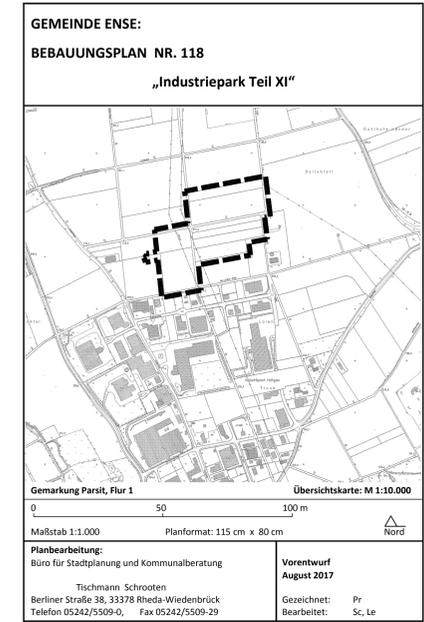
- Stellplatzanlagen**:
 a) **Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen** sind je angefangene 4 Stellplätze mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum als Hochstamm zu bepflanzen. Anpflanzung der Bäume in und zwischen den Stellplatzreihen, Pflanzqualität gemäß textlicher Festsetzung Nr. D.6.1d
 b) **Stellplatzflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen**, wie z.B. offentragige Pflasterung, Rasengittersteine, Drainpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- Innerhalb der Anpflanzungsflächen gilt**:
 a) **Anpflanzungsfläche A**
 Je angefangene 75 m² Anpflanzungsfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen. Je angefangene 50 m² Anpflanzungsfläche sind 20 standortgerechte heimische strauchartige Gehölze zu pflanzen.
 b) **Anpflanzungsfläche B**
 Straßenbegleitend sind standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstamm in einem Regelabstand von 12 m zu pflanzen. Die verbleibende Anpflanzungsfläche ist mindestens mit einer Raseneinbaut dauerhaft zu begrünen.
 Die Anpflanzungsfläche B darf für notwendige Zufahrten je Baugrundstück in einer Breite von insgesamt maximal 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie unterbrochen werden.
 c) **Anpflanzungsfläche C**
 Die möglichen Gehölzpflanzungen unterhalb der Hochspannungsfreileitungen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt. Die verbleibende Anpflanzungsfläche ist mindestens mit einer Raseneinbaut dauerhaft zu begrünen.
 Die Anpflanzungsfläche C darf für notwendige Zufahrten je Baugrundstück in einer Breite von insgesamt maximal 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie unterbrochen werden.
 d) **Pflanzqualitäten und Erhaltung**
 Pflanzqualitäten der Sträucher: 2 x v., o.B. 60 - 100 cm, in Gruppen von mindestens 3 Stück der gleichen Art.
 Pflanzqualitäten der Bäume: Hochstämme 2 x v., STU, 8 - 10 cm
 Heister 2 x v., m.B., 150 - 200 cm
 Die festgesetzten Anpflanzungen sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

E. Hinweise

- Besonderheiten zu den Nutzungsmaßen**
 Die möglichen Baulichen unterhalb der Hochspannungsfreileitungen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt.
 Im Falle der zustimmungspflichtigen Ausnahmeregelung nach textlicher Festsetzung Nr. D.2.1 (Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Bauteile) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Nebenanlagen im Allgemeinen**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, Baumasenzahl und durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen eingeschränkt wird.
 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 Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Niederschlagswasserentwässerung**
 Die Erfordernisse der Niederschlagswasserentwässerung werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft. Sofern erforderlich werden dabei innerhalb des Geltungsbereichs nach Flächen für die Rückhaltung, Behandlung und gefilterte Einleitung des Niederschlagswassers in den nächstgelegenen Vorflut definiert.
- Bodendenkmale**
 Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodendenkmale (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Ense am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ense gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	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 und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 16.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bauung) (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.
Ense, den, im Auftrage des Rates der Gemeinde Bürgermeister Ratsmitglied	Ense, den, Bürgermeister	Ense, den, Bürgermeister	Ense, den, Bürgermeister Ratsmitglied	Ense, den, Bürgermeister	Ense, den,