

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am **09.07.2018** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.04.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Ennigerloh, den **19.09.2019**

_____ Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am durch öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

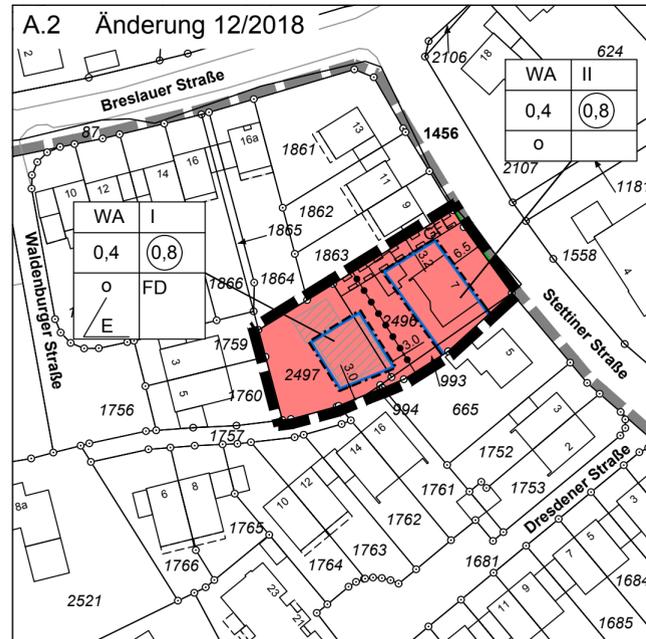
Ennigerloh, den

_____ Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB am beschlossen.

Ennigerloh, den

_____ Bürgermeister



Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **02.05.2019** bis einschließlich **03.06.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am **24.04.2019** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den **19.09.2019**

_____ Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am **30.09.2019** gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 7 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am **30.09.2019** als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den **15.10.2019**

_____ Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am **25.10.2019** öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, eingesehen werden.

Ennigerloh, den **25.10.2019**

_____ Bürgermeister

Legende

zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder-Straße / WLE" - Stadtteil Ennigerloh

Erklärung der Abkürzungen

BauGB = Baugesetzbuch
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet
 gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FD Flachdach

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
 gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfächen
 gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

GEL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger

Grenzen und Abgrenzungen
 gem. § 9 (7) BauGB; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 ••••• Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Nachrichtliche Eintragungen

— Flurstücksgrenze
 245 Flurstücksnummer
 10.0 Bemessung in Meter
 Geplantes Wohngebäude (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder-Straße / WLE" - Stadtteil Ennigerloh

Art der baulichen Nutzung
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. v. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet
 Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Grundflächenzahl
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Geschossflächenzahl
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
 gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen beschränkt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

Baugestalterische Festsetzungen
 gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Dachform und Dachneigung:
 Zulässig Flachdächer.

Ermächtigungsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

III. 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 3 des Gesetzes 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

IV. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
 Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

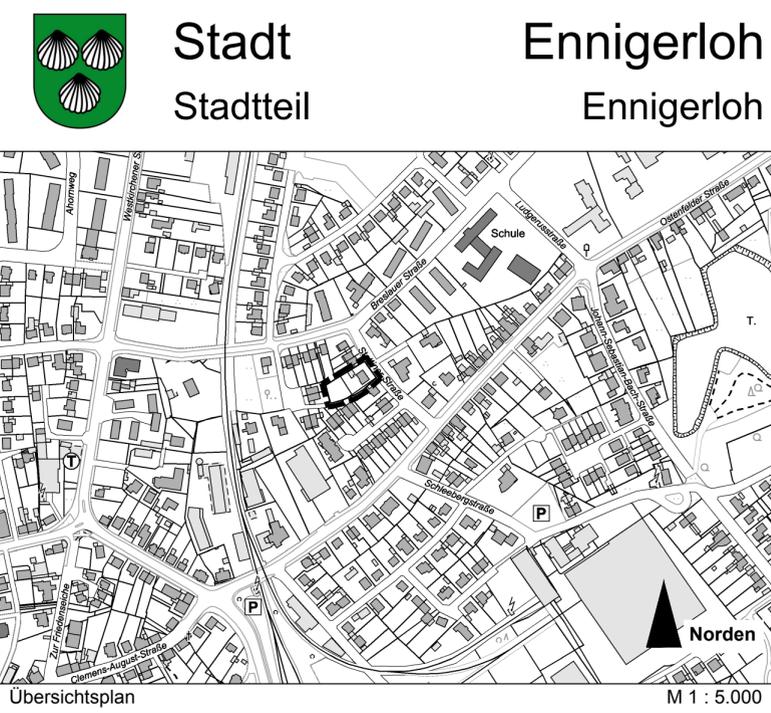
Hinweise und Kennzeichnungen

I. Artenschutz:
 Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden ist die Inanspruchnahme von Gehölzen entsprechend des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind und die ökologische Funktionsfähigkeit von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten erhalten bleibt.

II. Denkmalschutz:
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. 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 der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

III. Altlasten:
 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Umweltamt des Kreises Warendorf ist in Kenntnis zu setzen.

IV. Kampfmittel:
 Wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die lokale Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder-Straße / WLE"

Gemarkung: Ennigerloh Stand der Planunterlagen: Oktober 2018
 Flur: 5 Rechtsverbindlich seit: 25.10.2019
 Maßstab: 1 : 1.000
 28.10.2019

Drees & Huesmann
 Stadtplaner PartGmbH
 Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon +49 5205 72980
 fax +49 5205 22679
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de