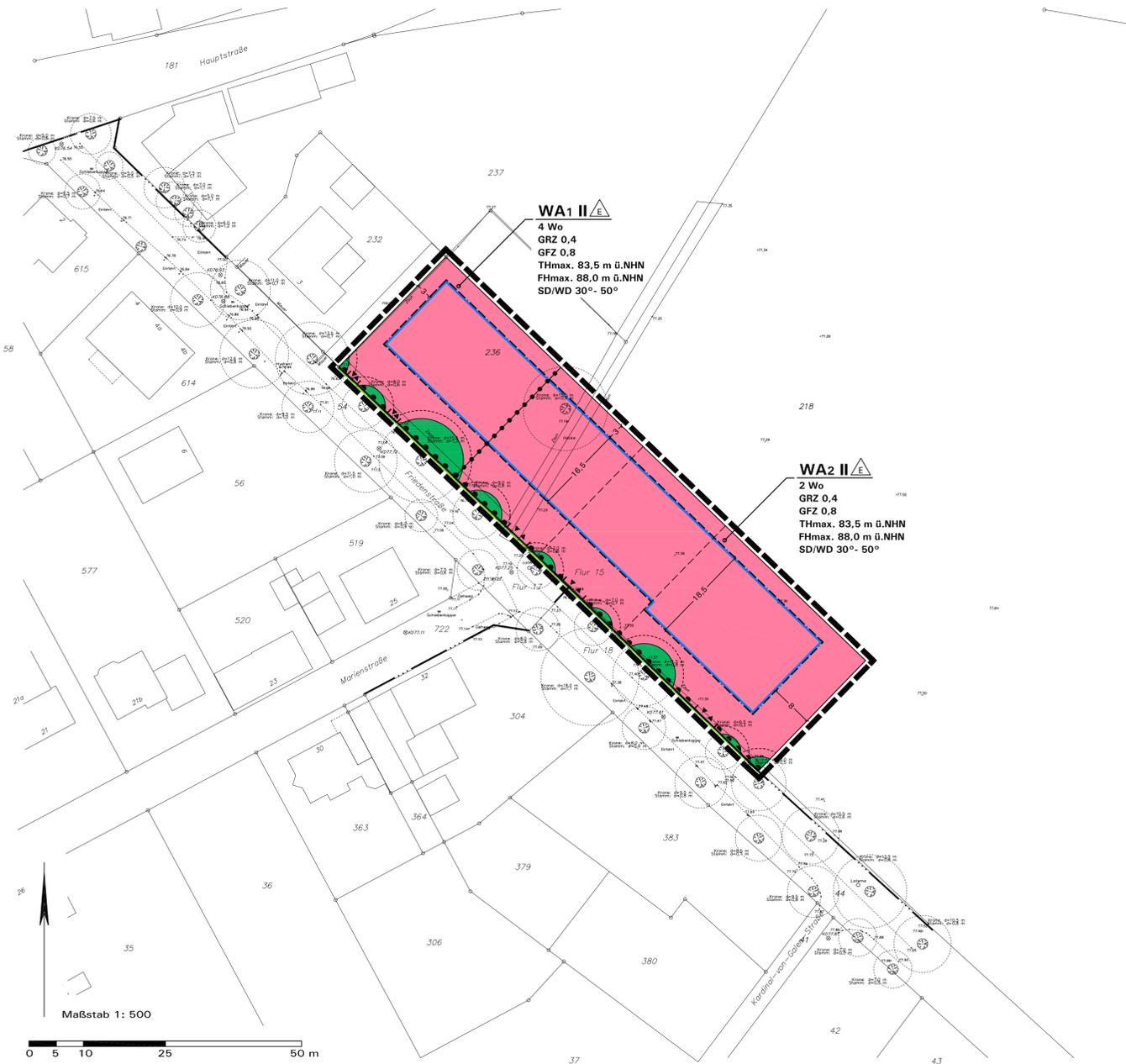


STADT ENNIGERLOH, STADTTEIL ENNIGER: BEBAUUNGSPLAN NR. 425 "Friedenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);
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 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2.
2 Wo	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2: Zulässige Traufhöhe TH: - Höchstmaß, hier 83,5 m über NHN Zulässige Firsthöhe FH: - Höchstmaß, hier 88,0 m über NHN GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
II	3. Bauweise, Baugrenzen sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO) - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: - Bereiche ohne Kfz-Ein- und Ausfahrt - Kfz-Ein- und Ausfahrtbereich
	5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) Erhalt von Einzelbäumen mit 1,5 m Schutzstreifen, siehe textliche Festsetzung D.3.1
	6. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich: - Satteldach/Walmdach, Dachneigungen 30-50°
	7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 425 „Friedenstraße“ (§ 9(7) BauGB) Maßangabe in Meter

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung (unverbindlich)

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen WA1 und WA2 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in der Teilfläche WA1 maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude/Einzelhaus. In der Teilfläche WA2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude/Einzelhaus zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):**
 - Traufhöhe:** Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Firsthöhe:** Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) i.V.m. von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)**
 - Bindungen für den Erhalt von Bäumen:** Im gekennzeichneten Kronentraufbereich zusätzlich einem 1,50 m Radius (Wurzelschutzbereich) sind, zum Schutz des Wurzelbereichs, jegliche Bodeneingriffe sowie Verdichtungen (z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen), Veränderungen des Geländeebenens in Form von Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen und Versiegelungen aller Art gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB unzulässig. Kfz-Ein- und Ausfahrten sind im 1,50 m breiten Wurzelschutzbereich ausnahmsweise zulässig. Sie sind nach Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 herzustellen. Beschädigung der Baumkronen durch Kräne und Bagger sind zu unterlassen.

Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. den Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS LP 4) vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten z.B. beim Ausbau von Leitungen und dem Bau der Grundstückszufahrten bis unmittelbar an den Kronentraufbereich der Bäume heranreichen oder innerhalb des Kronentraufbereichs stattfinden, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS-LP4 durch einen Fachgutachter, in Abstimmung mit der Stadt Ennigerloh, festzulegen.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 425 „Friedenstraße“

- Bauliche Anlagen**
 - Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortsgang: mindestens 1,5 m.
 - Der **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
- Einfriedungen**
Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
- Hinweise**
 - Ver- und Entsorgung**
Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Ableitung des Mischwassers liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster.
 - Grundwassernutzung**
Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
 - Niederschlagsentwässerung**
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Muldensystem vorgesehen ist.
 - Bau und Bodendenkmäler**
Innerhalb des Plangebietes gibt es weder Bau- noch bekannte Bodendenkmäler. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Folgendes ist zu beachten:
 - Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am 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 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).
 - 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.

- Ökologische Bauweise und Klimafolgenanpassung**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölsen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen und wasserdurchlässige Bodenbeläge. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

Zudem wird den Eigentümern und künftigen Vorhabenträgern aus Gründen der Klimaanpassung die Verwendung von Materialien und Anstrichen mit hoher Albedo empfohlen, um steigenden Überhitzungen entgegenzuwirken.
- Alltasten**
Im Altlastenkataster des Kreises Warendorf sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Amt für Umweltschutz der Straßenbau des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

- Kampfmittel**
Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen liegen nicht vor. 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 führen verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen-Bathy, Tel.: 02931/82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

- Artenschutz**
Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gehölzschnitt, der über einen schonenden Pflegeschnitt hinausgeht, auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gem. § 39 BNatSchG zu beschränken.

Ausnahmegenehmigungen von dieser Regelung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf zu beantragen. Bei zwingender Abweichung muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

- Geschützte Allee**
Die gem. § 41 UNatSchG NRW geschützte Linden-Allee entlang der Friedenstraße ist ein zu erhaltender Baumbestand. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung und nachteiligen Veränderung des Baumbestandes führen, sind verboten. Die aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege zu schützenden und dauerhaft zu erhaltenden Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden.

- Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke**
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, bodendeckend zu bepflanzen/zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. (§ 8 (1) i.V.m. § 89 (1), (2) BauO NRW).

STADT ENNIGERLOH, STADTTEIL ENNIGER
BEBAUUNGSPLAN NR. 425
„Friedenstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - ABKstern - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Gemarkung Enniger, Flur 15 **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:500 Planformat: 99 cm x 59 cm Nord

0 25 50 m

Bearbeitung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	Planungsstand: Entwurf Oktober 2021 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: HÜ, Lo
--	---

Pl.-20211000_425-Entwurf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am beschlossen worden. Der Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Ennigerloh, den Bürgermeister	Unterrichtung gemäß § 13b i. V. m. 13a(3) Nr. 2 BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB vom bis Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom im Sinne des § 4(1) BauGB beteiligt. Ennigerloh, den Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 13b i. V. m. § 3(2) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13b i. V. m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13b i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt. Ennigerloh, den Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Ennigerloh, den Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB 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 Bürgermeister	Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteile dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Warendorf, den Vermessungsbüro Growe
--	---	---	--	--	--