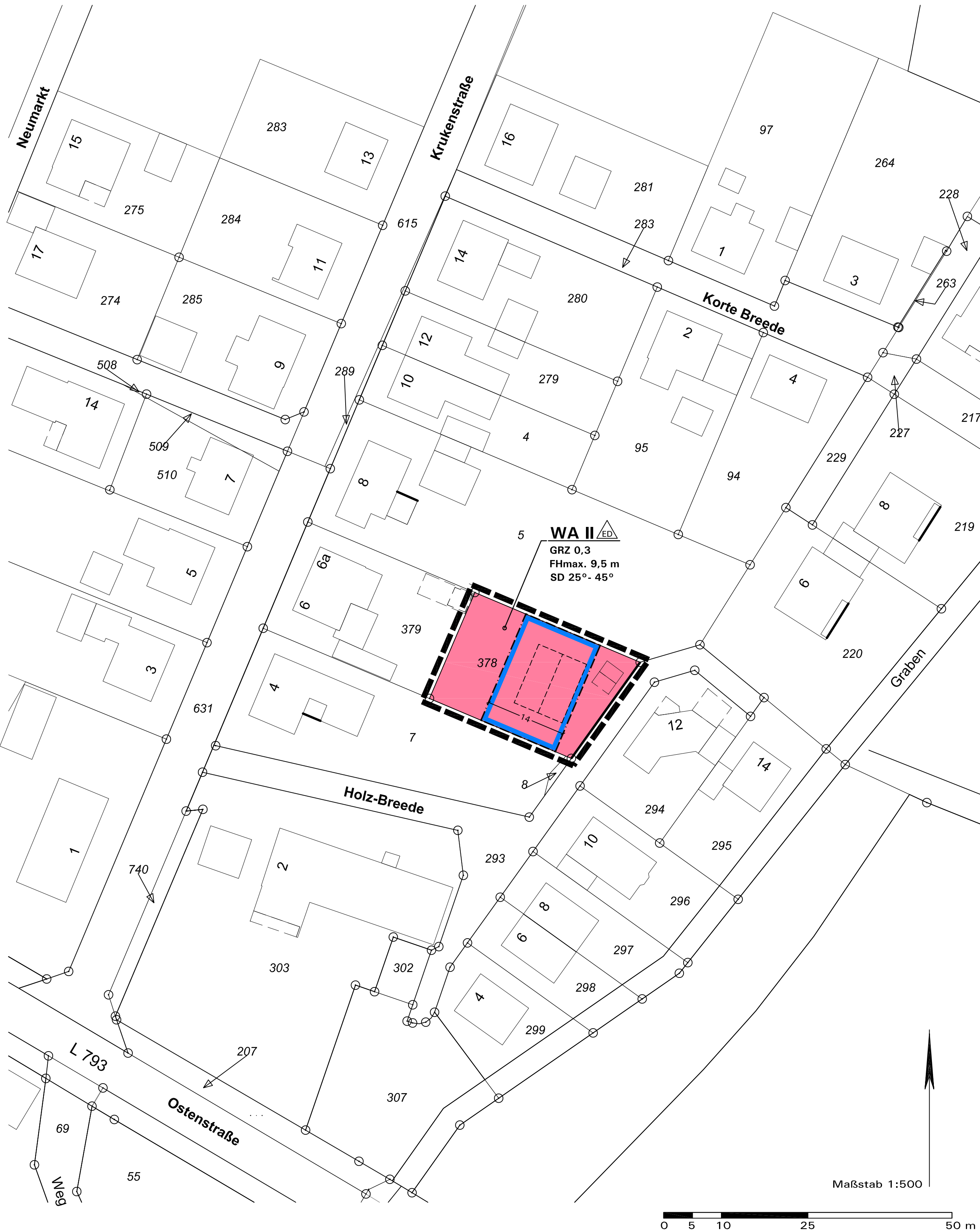


STADT ENNIGERLOH:
BEBAUUNGSPLAN NR. 315
"Holz-Breede (westlicher Teil)"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Information gemäß § 13a(3) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am beschlossen worden. Der Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch:	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) 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 Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister	Ennigerloh, den 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 878);
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 13.05.2014 (GV. NRW S. 307).

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

WA
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1.1
GRZ 0,3
II
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
FHmax. 9,5 m
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1.
- zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), hier 9,5 m
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
Maßangabe in Meter
SD 25° - 45°
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe Eintrag in der Plankarte und textliche Festsetzungen E:
- nur geneigte Dächer mit 25° - 45° Dachneigung zulässig

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern
Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)
Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen sowie Wegeflächen zugunsten der Anlieger = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zum Erschließungsweg. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter. hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (WG).

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) gilt: Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden Verkehrsfläche bzw. Wegefläche zugunsten der Anlieger, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)
3.1 Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen, ausgenommen Wege und Zufahrten, müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie von Verkehrsflächen sowie von Wegeflächen zugunsten der Anlieger einhalten.
3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW
1.1 Dachgestaltung
1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: siehe Eintrag in der Plankarte.
1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung
a) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten und dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten von mehr als 3 m Breite müssen diese untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.
Abweichend können bei Doppelhäusern über die Dachfläche beider Doppelhaushälften hinweg zwei Dachaufbauten bzw. zwei Dacheinschnitte zusammengefasst mit einer Gesamtbreite von bis zu 6 m zugelassen werden.
Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.
b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
1.1.3 Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Hinweis: Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
1.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe bzw. Wand- und Gesamthöhe) der Doppelhaushälften einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
2. Begrünungen gemäß § 86(1) Nr. 4 BauO NRW
2.1 Vorgärten sind mit Ausnahme einer insgesamt bis zu höchstens 6 m breiten Zufahrt/Zufahrtswegung gärtnerisch zu gestalten.
3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

- 1. Bodenfunde: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen (§§15, 16 Denkmalschutzgesetz).
2. Altlasten: Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
3. Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg ist zu verständigen.

STADT ENNIGERLOH
BEBAUUNGSPLAN NR. 315
„Holz-Breede (westlicher Teil)“
Gemarkung Westkirchen, Flur 10
Übersichtskarte: 1:5.000
Maßstab: 1:500
Planformat: 95 cm x 63 cm
Nord
0 25 50 m
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29
Entwurf
Januar 2015
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc