

# STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr. 6 „Oelder Straße“, Ennigerloh-Mitte

## 5. ÄNDERUNG



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 1 BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
**GRZ 0,3** Grundflächenzahl  
**GFZ 0,6** Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**0** Offene Bauweise  
 Baugrenze  
 Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

**DN <= 45°** Dachneigung (als Höchstmaß)  
**FH <= 10,00 m** Dachneigung (als Höchstmaß)

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze  
**166** Vorhandene Flurstücksnummer  
 Vorhandene Gebäude  
 Grenze des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Oelder Straße", Ennigerloh-Mitte

### AUFSTELUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 03.11.2014 nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 5. Änderung aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Diese 5. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ nach § 10 des Baugesetzbuches diese 5. Änderung als Satzung beschlossen. Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 5. Änderung am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.

Die 3. Änderung hat am \_\_\_\_\_ Rechtskraft erlangt.

Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Text zum Bebauungsplan Nr. 6

„Oelder Straße“, Ennigerloh-Mitte, 5. ÄNDERUNG

BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO**  
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.  
Die festgesetzte Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.  
Unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO ist die zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks bestimmte Straßenverkehrsflächen-Oberkante. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

**2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.  
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten.  
Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

**3. Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen gem. §9 BauGB**  
Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz herzustellen. Dieser ist auf dem Baugrundstück zu errichten.

**4. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) BauGB**  
Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% einzuhalten.  
Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen.  
Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichs vorzusehen.  
Bei einer Versiegelung von über 30% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40% (z.B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:  
- 6 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)  
- 10 m² Dachfläche begrünen  
- 30 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen oder 0,15 m³ Zisternenvolumen  
- 1 einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 16-18 cm  
- 1 einheimischer Obstbaum, alte Landsorten

**5. Zulässige Zahl der Wohneinheiten gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Je Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NRW

**1. Fassaden**  
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem, anthrazifarbenen oder weißen Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig.  
Die Farbe Weiß umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 3010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher. Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

**2. Dacheindeckung, Dachneigung, Dachgauben**  
Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun, schwarz oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferabdeckungen möglich.  
Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2° zulässig.  
Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m vom Ortsgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60% der Traufhöhe, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.

**3. Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken**  
Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

**4. Garagen**  
Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Dies gilt nicht für Carports (überdachte Stellplätze). Garagen sind in Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen. Dies gilt nicht für aneinandergebaute Garagen auf unterschiedlichen Grundstücken. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 (1) der Garagenverordnung zulässig.

**5. Einfriedungen**  
Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

**6. Abweichungen gem. § 73 BauO NRW**  
Abweichungen von diesen Festsetzungen können gem. § 73 BauO NRW in begründeten Fällen zugelassen werden.

### Hinweise

**1. Grund- und Niederschlagswasser**  
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet 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 vorgesehen ist.  
Hinweis zur Versickerung: Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh zum Umgang mit auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser ist zu beachten.

**2. Löschwasser**  
Löschwasser kann im Bereich des Plangebiets aus dem Trinkwasserversorgungsnetz im innerörtlichen Siedlungsbereich im Umkreis von < 300 m um einen möglichen Brandherd zu den Rahmenbedingungen des DVGW-Arbeitsblattes W405, Stand 2008, über die ortsüblichen Unterflurhydranten entnommen werden. Aktuell können für die verfügbaren Hydranten bis zu 192 m³/h für den Grundsatz entnommen werden. Die Angabe beruht auf dem Löschwassermengenplan 2013, in dem rechnerisch die Menge ermittelt wurde.

**2. Ökologische Belange**  
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Dachbegrünungen werden besonders für Garagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen.  
Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sollten standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze verwandt werden.

**3. Bodenfunde**  
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.

**4. Altlasten**  
Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.  
Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Alttablagerungen, 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 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 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 Polizeidienststelle zu verständigen.

**6. Artenschutz**  
Nach derzeit gültigem Bebauungsplan ist die Planfläche bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Vor Ort sind die Grundstücke derzeit mit Wohnhäusern bebaut bzw. sind als Hausgarten gestaltet.  
Diese sind durch Rasenflächen mit wenigen eingestreuten Einzelbäumen und einer geringen Randbepflanzung charakterisiert. In der vorliegenden Planung wird die überbaubare Fläche in den rückwärtigen Grundstücksbereich erweitert.  
Das im Ursprungsplan festgesetzten Nutzungsmaß der GRZ von 0,3 bleibt erhalten.  
Die GFZ von 0,6 wird ebenfalls beibehalten.  
Bei der Beschneidung oder Entfernung von Gehölzen im Rahmen der weiteren Gartengestaltung sind die Vorgaben des § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Rohricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.  
Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

**7. Sichtfelder**  
Bei der Errichtung von Aus- und Zufahrten auf die Oelder Straße (L 792) ist von den jeweiligen Bauherren auf die Freihaltung ausreichender Sichtfelder zu achten.

### 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. 294) (GV. NRW S. 142)

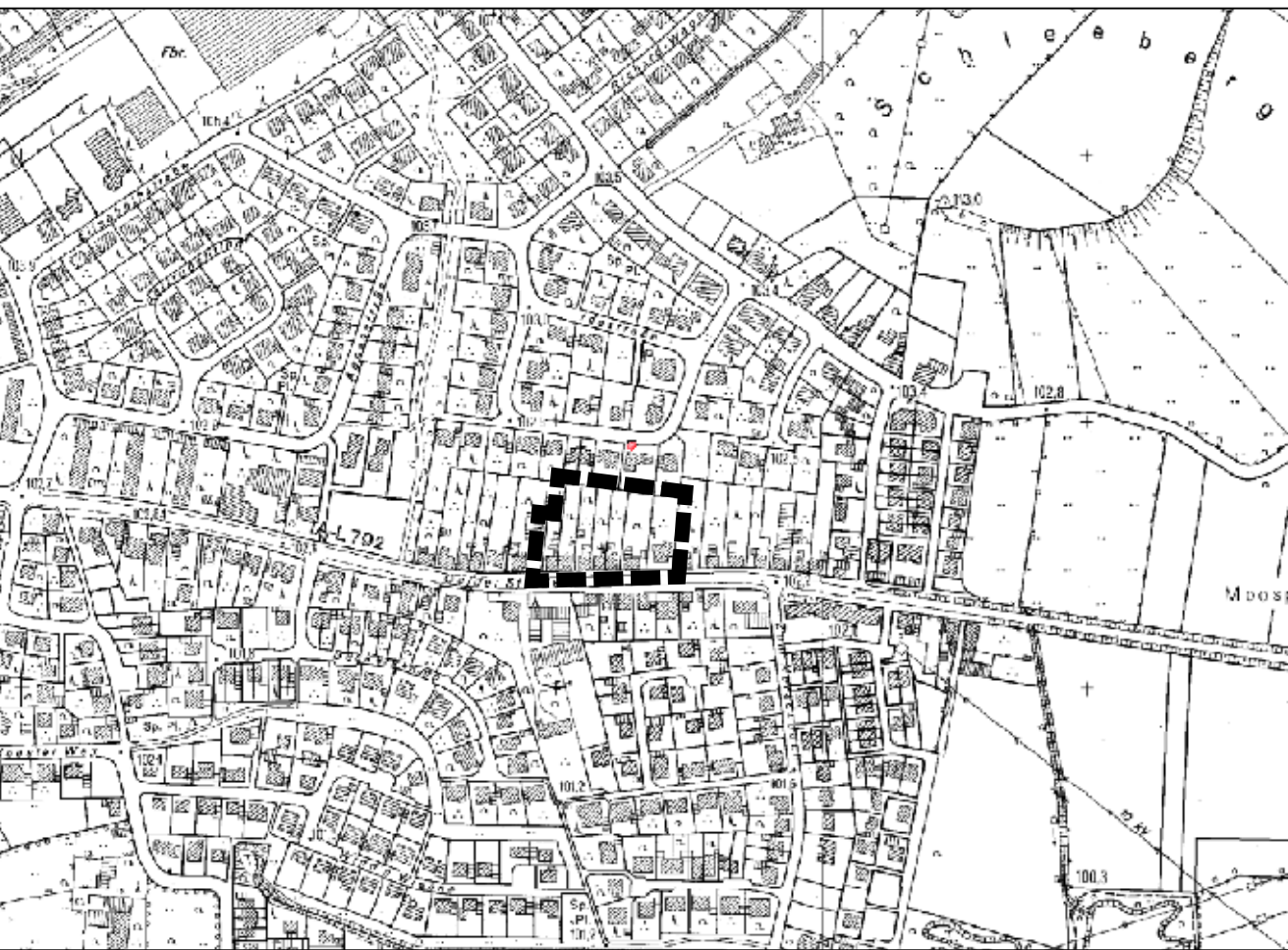
**Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878)

**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)

# STADT ENNIGERLOH

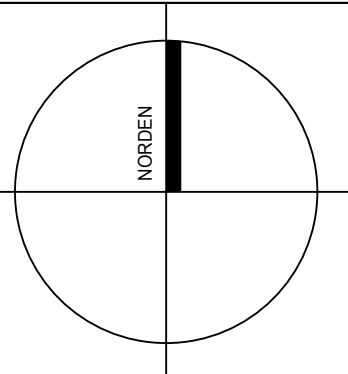
Bebauungsplan Nr. 6 „Oelder Straße“, Ennigerloh-Mitte

## 5. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M.: 1: 5000

| DATUM       | 10.02.2015         | ENTWURF |
|-------------|--------------------|---------|
|             |                    |         |
| PL GR (mm)  |                    |         |
| BEARB. LIN. | 0 5 10 15 20 30 40 |         |
| M.:         | 1 : 500            |         |



| BÜRGERMEISTER | PLANBEARBEITUNG | DANNE · LINNEMANNSTÖNS<br>PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT<br>ARCHITECTEN UND STADTPLANER<br>TANNENBERGSTR. 23 48147 MÜNSTER<br>TEL 0251-92522-4 FAX 0251-92522-8<br>EMAIL info@dlp-architekten.de |
|---------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|---------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|