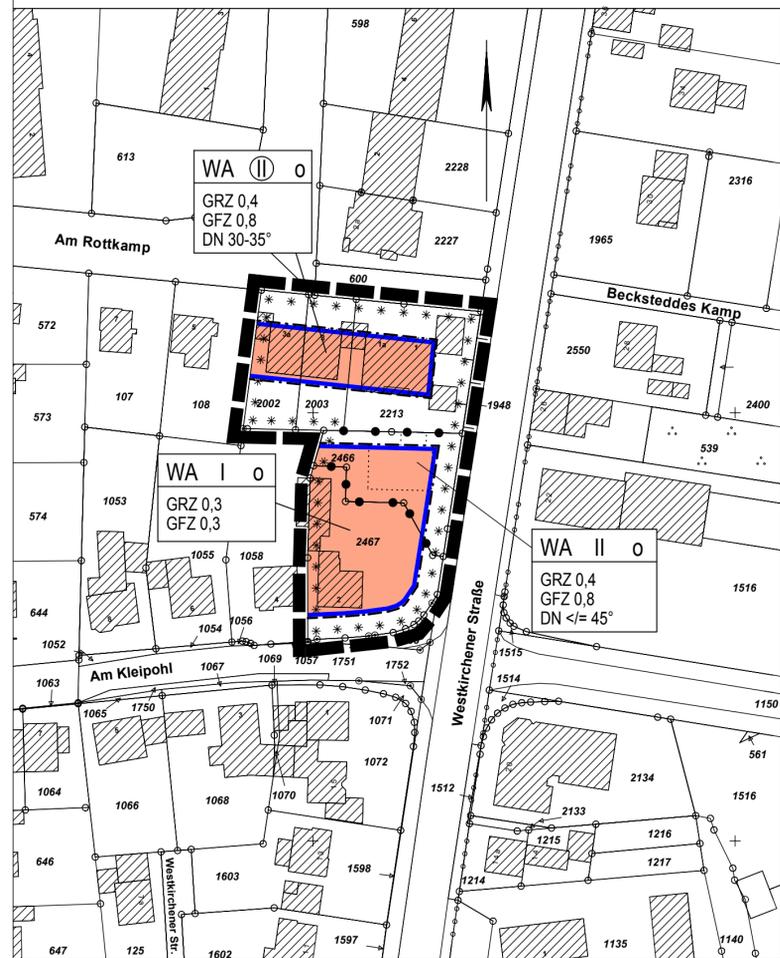


STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr. 4a Ennigerloh-Mitte
"Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden"

1. ÄNDERUNG DER 9. 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
II Zahl der Vollgeschosse zwingend. Das zweite Vollgeschoss ist nicht im Dachgeschoss zulässig
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschößflächenzahl

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

O Offene Bauweise
B Baugrenze
O überbaubare Grundstücksfläche

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

S Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
V Zu- und Ausfahrtsverbot

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

DN 30-35° Zulässige Dachneigung des vorherrschenden Baukörpers zwischen 30 und 35°
DN </= 45° Zulässige Dachneigung des vorherrschenden Baukörpers höchstens 45°

FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES gemäß 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

L Lärmbelastete Flächen durch auftretende Verkehrsgeräusche

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

F Vorhandene Flurstücksgrenze
166 Vorhandene Flurstücksnummer
G Vorhandene Gebäude
G Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a "Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden", Ennigerloh-Mitte
M Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise innerhalb des Baugebietes

Text zum Bebauungsplan Nr. 4a

"Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden", Ennigerloh-Mitte
1. ÄNDERUNG DER 9. ÄNDERUNG

BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Absatz 3 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet § 4 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Bau NVO gemäß § 1 BauNVO unzulässig.

1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen.
Die Bestimmungen der BauO NRW über Bauweise und Abstandsflächen bleiben unberührt.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und BauO NRW sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen und Carports können gem. § 23 Absatz 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung errichtet werden.
Sie sind in diesem Fall als Einzelgaragen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Straße, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht unbedingt erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

2. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB
Lärmbelastete Flächen durch auftretende Verkehrsgeräusche:
In der als lärmbelastet gekennzeichneten Fläche ist die Gebäudeseite zur geräuschverursachenden Straße (Westkirchener Straße) mit Fenstern im Sinne der VDI Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - zu versehen, wenn es sich um Wohn- und Schlafräume handelt (mindestens Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R_w der am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters gemessen nach DIN 52210-5 von 30-34 dB).
Durch diese Fenster muss im Innern von Wohnräumen tagsüber ein Mittelwert von 30-35 dB und in Schlafräumen nachts von 25-30 dB erreicht werden. Ist bei Schlafräumen eine Lüftung durch Fenster, die an der von der Geräuscheinwirkung abgewandten Gebäudeseite liegen, nicht möglich, muss eine von der Fensterlüftung unabhängige Lüftungseinrichtung, die den Schallschutz nicht verschlechtern darf, geschaffen werden.

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 103 BauO NRW

- 1. Fassaden**
Für die Gestaltung der Fassaden sind blanke Metallelemente unzulässig.
- 2. Drempe**
Drempe, gemessen an der Gebäudeaußenkante, von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bei:
a) eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig
b) zweigeschossigen Gebäude unzulässig.
- 3. Garagen**
Aneinandergebauten Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in Höhe und Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Absatz 1 der Garagenverordnung zulässig. Zwischen Garageturm und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 4. Einfriedigungen**
Einfriedigungen von Vorgärten an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zwischen benachbarten Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig.

Hinweise

- 1. Grund-, Niederschlags- und Schmutzwasser**
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 Entwässerungsplanung der Stadt Ennigerloh zum Umgang mit auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser ist zu beachten.
Sollten Schmutz-, Niederschlagswasser- oder Mischwasserleitungen durch fremde Grundstücke gelegt werden, muss die jeweilige Leitung in das Grundbuch des fremden Grundstücks, in dem die Leitung gelegt wird, eingetragen werden.

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 Grundschutz entnommen werden. Die Angabe beruht auf dem Löschwassermengenplan 2013, in dem rechnerisch die Menge ermittelt wurde.

3. 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.

4. 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.

5. Altlasten
Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.
Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurecht 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.

6. 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 Krons 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

7. 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 werden die überbaubare Flächen nur geringfügig erweitert.
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 Röhricht- 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.

8. Sichtfelder
Bei der Errichtung von Aus- und Zufahrten auf die Westkirchener Straße ist auf die Freihaltung ausreichender Sichtfelder zu achten.

8. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem Feld mit der Erlaubnis des Aufsuchens des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoff" zu gewerblichen Zwecken ("Nordrhein-Westfalen Nord"). Inhaberin ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH.
Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.
Unter dem Begriff "Aufsuchen" versteht man die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.
Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.
Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß der gesetzlichen Bestimmungen eine umfangreiche Beteiligung aller betroffenen Privaten, Kommunen, Behörden etc.

AUFSTELUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2015 nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung sder 9. Änderung aufzustellen. Dieser Beschluss ist am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ennigerloh, den xx.xx.xxxx

Bürgermeister

Diese 1. Änderung der 9. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.
Ennigerloh, den xx.xx.xxxx

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am xx.xx.xxxx nach § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung der 9. Änderung als Satzung beschlossen.
Ennigerloh, den xx.xx.xxxx

Bürgermeister

Gem § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung der 9. Änderung am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht 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 1. Änderung der 9. Änderung hat am xx.xx.xxxx Rechtskraft erlangt.

Ennigerloh, den xx.xx.xxxx

Bürgermeister

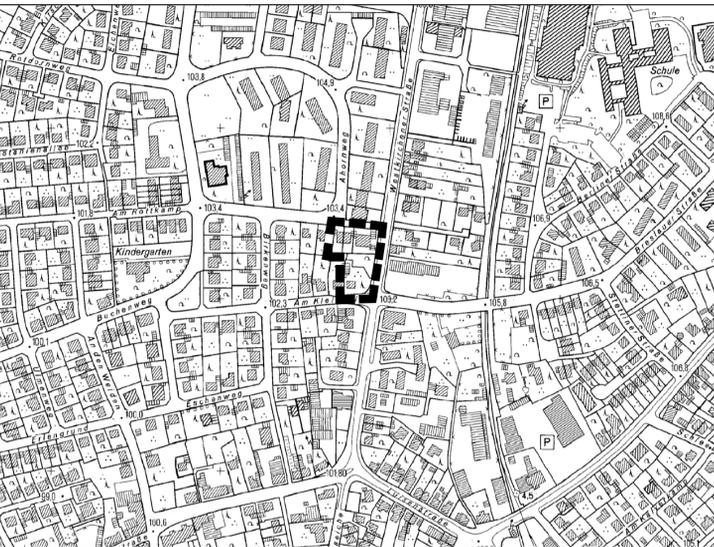
RECHTSGRUNDLAGEN

- 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. 4a Ennigerloh-Mitte
"Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden"

1. ÄNDERUNG DER 9. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M.: 1: 5000

DATUM	14.10.2016	ENTWURF
PL	GR (mm)	
BEARB.	LIN.	0 5 10 15 20 30 40
M.:	1 : 1000	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG
DANNE · LINNEMANNSTÖNS
PARTNERSCHAFTSGESellschaft
ARCHITECTEN UND STADTPLANER
TANNENBERGSTR. 23 48147 MÜNSTER
TEL 0251-92522-4 FAX 0251-92522-8
EMAIL info@djp-architekten.de