

Bebauungsplan Nr. 56.1 "August-Macke- Allee(nördlicher Teil)", 1. Erweiterung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlich der August-Macke-Allee"

WA	II
0,4	0,6
O	GD
ED	DN >5°
TH 6,5	FH 9,0

Verfahren / Rechtsgrundlagen		
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.	Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 30.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.		In der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.07.2017 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.
Ennigerloh, den 15.09.2017	Ennigerloh, den 15.09.2017	Ennigerloh, den 15.09.2017
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 18.09.2017 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.	Der Bebauungsplan ist am 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben.	
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 18.09.2017 als Satzung beschlossen.		
Ennigerloh, den 12.10.2017	Ennigerloh, den 30.10.2017	
Bürgermeister	Bürgermeister	

Rechtsgrundlagen	
1. Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).	
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).	
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1057).	
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).	
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).	
7. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsvorordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741).	

Legende	
Erklärung der Abkürzungen	
BauGB = Baugesetzbuch	
BauNVO = Baunutzungsverordnung	
BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen	
I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)	
1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO)	WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)	0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
	0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	TH 4,5 Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
	FH 9,0 Firsthöhe in Meter als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)	O offene Bauweise
	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	g geschlossene Bauweise
	B Baugrenze
4. Öffentliche Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	g Straßentrassenfläche
	B Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)	G Öffentliche Grünfläche
	S Zweckbestimmung Spielplatz
6. Sonstige Planzeichen	G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	L mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hier: zugunsten des Eigenbetriebs Abwasser, Stadt Ennigerloh
7. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	GD DN >5° Geneigtes Dach, Dachneigung größer 5°
8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	--- Flurstücksgrenze
	2203 Flurstücknummer
	--- Grenze benachbarter Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO

Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über dem jeweiligen unteren Bezugspunkt liegen (vgl. 2.3). Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).

Definition der Trauf- und Firsthöhe
Als Traufhöhe gilt die Differenz zwischen dem jeweiligen unteren Bezugspunkt (vgl. 2.3) und der Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand).
Als Firsthöhe gilt die Differenz zwischen dem jeweiligen unteren Bezugspunkt (vgl. 2.3) und dem höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes (Dachhaut oder Attika).

Definition des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzungen
Der untere Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsanlage (Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn). Bei abfallendem oder steigendem Höhenverlauf der Erschließungsanlage entlang der Grundstücksgrenze ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe entlang aller Grundstückseiten, an die Erschließungsanlagen angrenzen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.
Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie zu den übrigen Seiten hin durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig.
Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen können gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde (Bauamt des Kreises Warendorf).
Stellplätze und Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die seitliche Abstandsfläche ist zu begrünen oder die Seitenwände von Garagen sind straßenseitig zu beranken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO Nordrhein-Westfalen sowie Grundstückseinfriedigungen.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanzgebote
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB

Unversiegelte Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, Terrassen oder Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücksflächen
Das festgesetzte Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsträger), unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, zu unterhalten und in diesem Zusammenhang alle hierfür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.
Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnenden Gehölzen sind in diesen Bereichen nur mit Zustimmung des betroffenen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Niveaunterschiede zwischen Erschließungsanlagen und Baugrundstück
Böschungen (Aufschüttungen) oder Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 2,00 m parallel entlang der Grundstücksgrenze zulässig und zu dulden.

Gestaltungsfestsetzungen
gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Fassaden
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, Böschungen (Aufschüttungen) oder Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.
Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist mit Dachplatten, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot-, rot-braun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.
Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

Dachgauben
Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m zum Ortsgang einhalten. Die Länge der Aufbauten einer Dachseite darf in der Summe maximal 60 % der jeweiligen Traufhöhe betragen, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.

Gestaltungsfestsetzungen (Fortsetzung)

Garagen
Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebauete Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig.

Einfriedigungen
Einfriedigungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhenbeschränkung nur für eine straßenzugewandte Grundstückseite. In diesen besonderen Fällen sind Einfriedigungen an der zweiten straßenzugewandten Grundstückseite bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig (Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß BauO NRW bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m genehmigungsfrei). Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gilt die Oberkante der endausgebauten jeweils unmittelbar angrenzenden Straßenebene. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen. Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Anlagen.

Vorgärten / seitliche Abstandstreifen
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. Dies gilt insbesondere auch für den im Bebauungsplan vorgegebenen seitlichen Abstandstreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer Garage bzw. einem Carport. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

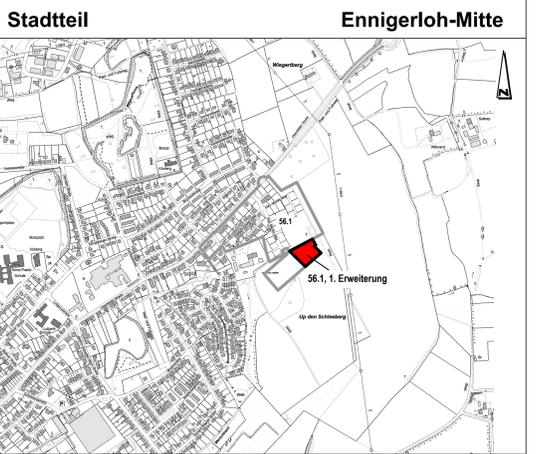
Stellplatznachweis
Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten. Die beiden Stellplätze müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.
Die Pflicht zur Herstellung eines zweiten Stellplatzes pro Wohneinheit kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an dem Stellplatz nicht besteht. Die Änderung des Stellplatzbedarfes ist der Stadt Ennigerloh anzuzeigen.

Ausnahmen
Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Hinweise

- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen 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 der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen-Bethel, Tel.: 02331 882-3889) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Aufräum- und Grünbeseitigungsaktionen sind nur außerhalb der Schutzzeit durchzuführen.
- Die Nutzung der Sonnenenergie durch solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

Stadt Ennigerloh



Bebauungsplan Nr.56.1 "August-Macke-Allee (nördlicher Teil)" 1. Erweiterung

Gemarkung: Ennigerloh **Entwurf** Stand der Planunterlagen: 12.07.2017

Flur: 9 Rechtsverbindlich seit: 12.07.2017

Maßstab: 1:500, ETRS 89

Dieser Bebauungsplan wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh entworfen und aufgestellt.

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
-Der Bürgermeister-

Ennigerloh im Juli 2017

12.07.2017