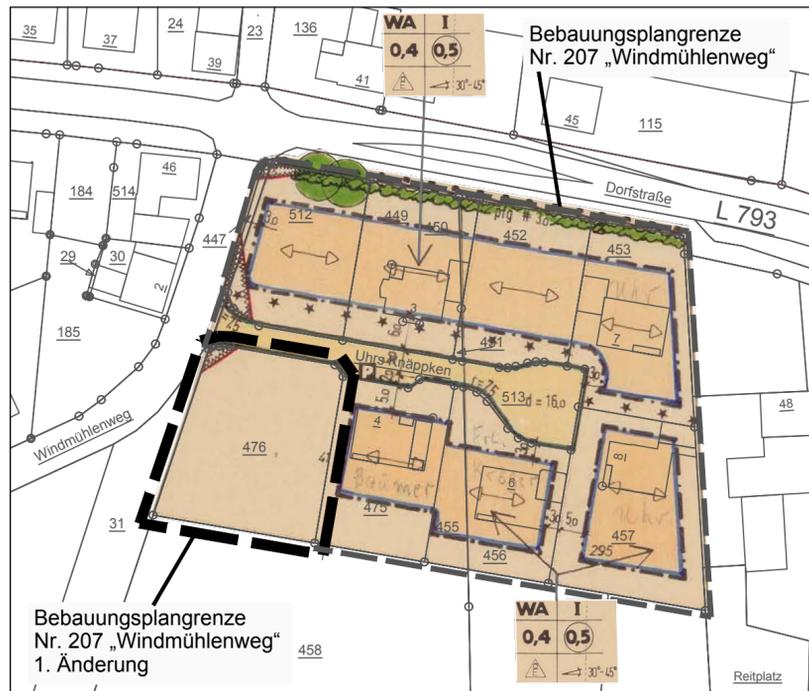


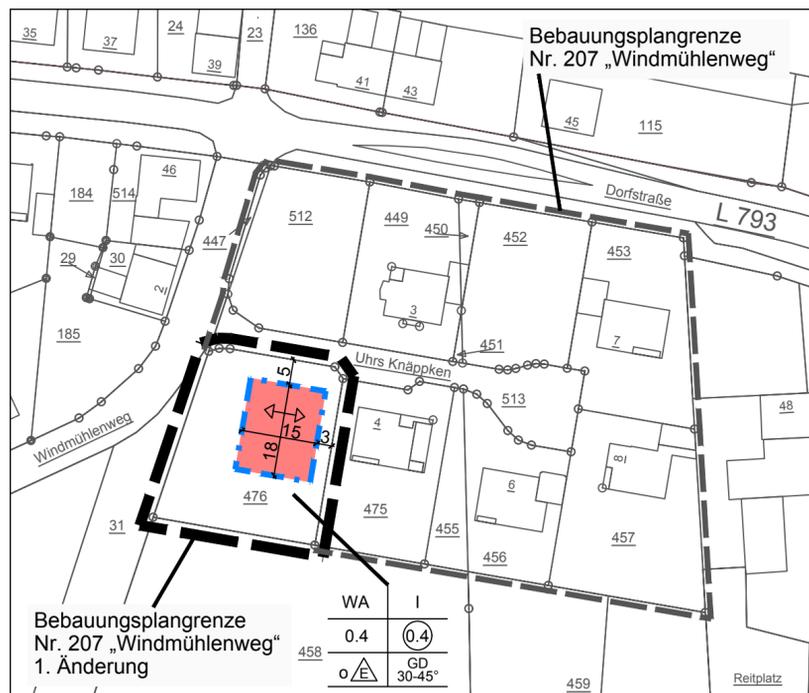


Stadt Ennigerloh Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“

Festsetzungen des Ursprungsplanes



1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung/PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

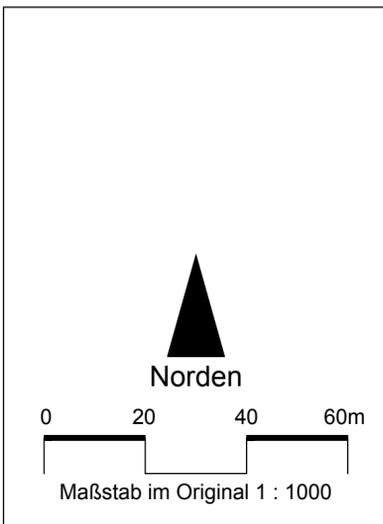
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Anmerkung:
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.



Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 24.04.2017 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ennigerloh, den

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB am beschlossen.

Ennigerloh, den

Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. In der ortsüblichen Bekanntmachung am erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 7 GO NRW und § 10 BauGB diese 1. Änderung des Bebauungsplanes am als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den

Bürgermeister

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung kann während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. OG, eingesehen werden.
Ennigerloh, den

Bürgermeister

1. Änderung

Änderungsverfahren

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“ zu ändern.
Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Festsetzungen außerhalb der unten stehenden Änderungsinhalte bleiben vollumfänglich erhalten.

Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

Schaffung von Baurecht auf dem Flurstück Nr. 476, Flur 18, in der Gemarkung Ostenfelde. Mit der Zulässigkeit einer überbaubaren Fläche auf dem o.g. Grundstück wird die Möglichkeit zur Nachverdichtung in dem Innenbereich geschaffen. Dieses ist aufgrund des hier vorhandenen großen Grundstückes zweckmäßig und erlaubt der Stadt Sassenberg in Ermangelung der Inanspruchnahme von freien Flächen einen Beitrag zu Schaffung von Wohnbaugrundstücken.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO
Im Allgemeines Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Doppelgaragen sind in ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Innerhalb des Änderungsgebietes ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der Versiegelung durch Stellplätze und deren Zufahrten im Rahmen eines Bauantragsverfahrens der Nachweis eines ordnungsgemäßen Abflusses des Oberflächenwassers nachzuweisen. Dabei ist die Abwehr nachteiliger Auswirkungen durch den Abfluss von Oberflächenwasser auf das Baugrundstück selbst und auf die benachbarten bebauten und unbebauten Baugrundstücke darzulegen und die Funktion der zu treffenden Maßnahmen nachzuweisen. Eine erforderliche Auffüllung des Baugrundstückes kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Baugestalterische Festsetzungen

Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Für Hauptbaukörper sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist zeichnerisch in der Planzeichnung der 1. Änderung festgesetzt. Dachgauben müssen sich in ihrer Ausführung den Proportionen des Daches anpassen. Sie dürfen in ihrer Länge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Einfriedungen

Einfriedungen im straßenseitigen Grundstücksbereich sind bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sichtschutzzäune bzw. -mauern sind durch geeignete Pflanzungen zu begrünen. Um wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, sind sämtliche Einfriedungen so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit / Bodenfreiheit von mindestens 12 cm bewahrt wird.

Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Telefon: 0251/5918911, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- - - - - Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o/△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 0,4 maximale Grundflächenzahl
- 0,4 maximale Geschossflächenzahl
- GD nur geneigtes Dach zulässig mit zulässiger Dachneigung
- 30-45° vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- ↔ Maßzahl in Meter

Planverfasser:



Drees Huesmann

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de