

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

II. 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).

III. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bauo NRW)
In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

IV. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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).

V. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
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).

VI. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortschaft (Bekanntmachungsverordnung - BekannmVO)
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 419 "Börgerkamp", Ennigerloh-Enniger, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.02.2013 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsführend bekannt gemacht.

Ennigerloh, den xx.xx.xxxx
gez. Lülf
Bürgermeister

Von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ennigerloh, den xx.xx.xxxx
gez. Lülf
Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

In der ortsführenden Bekanntmachung am xx.xx.xxxx erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den xx.xx.xxxx
gez. Lülf
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am xx.xx.xxxx gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

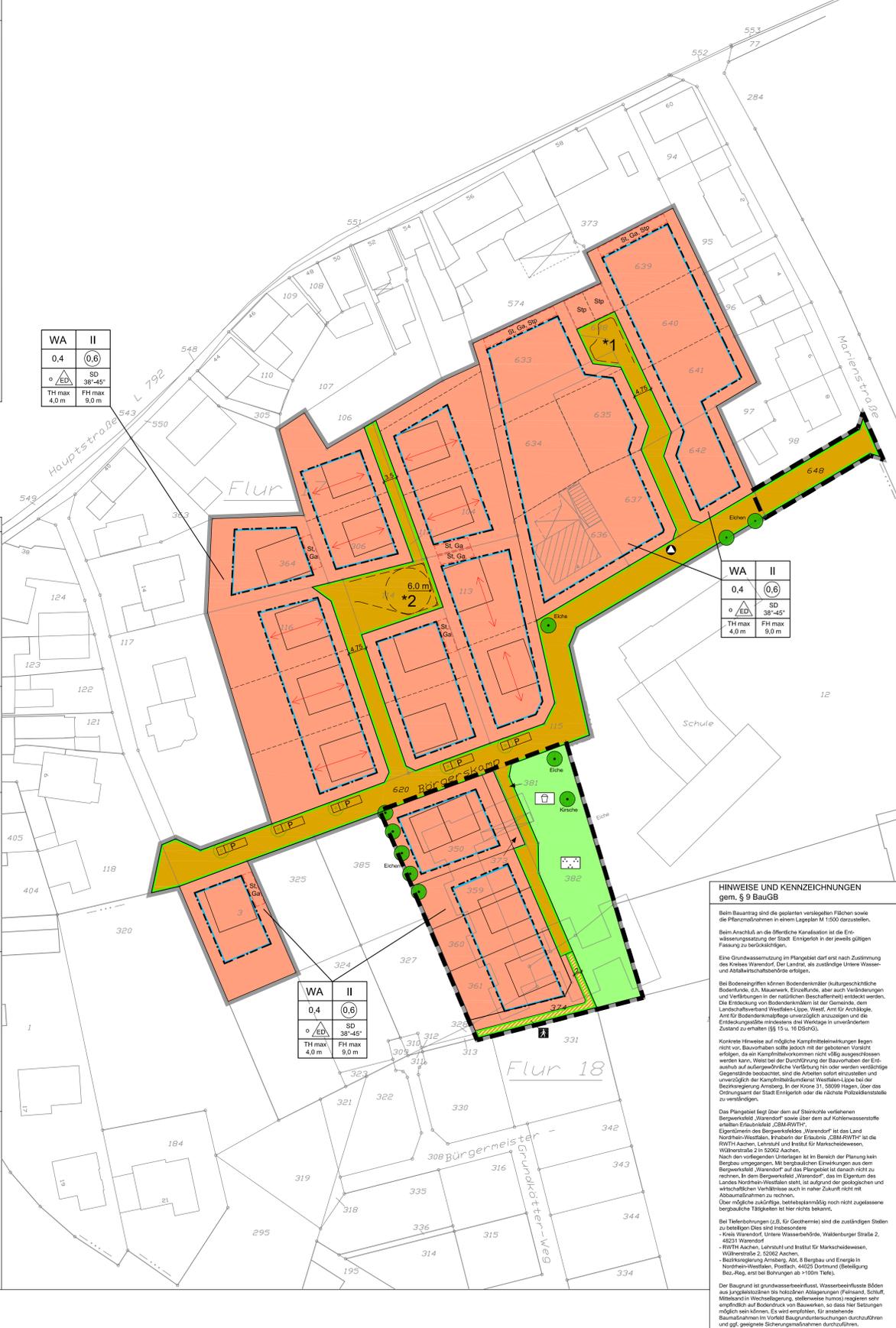
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den xx.xx.xxxx
gez. Lülf
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 419 ist am xx.xx.xxxx ortsführend 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 bereitgehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

Ennigerloh, den xx.xx.xxxx
gez. Lülf
Bürgermeister



WA	II
0,4	0,6
ED	SD
38°-45°	38°-45°
TH max 4,0 m	FH max 9,0 m

WA	II
0,4	0,6
ED	SD
38°-45°	38°-45°
TH max 4,0 m	FH max 9,0 m

WA	II
0,4	0,6
ED	SD
38°-45°	38°-45°
TH max 4,0 m	FH max 9,0 m

HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN
gem. § 9 BauGB

Beim Bauantrag sind die geplanten Stellplätze sowie die Filtermaßnahmen in einem Lageplan M 1:500 darzustellen.

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Eine Grundwasseruntersuchung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Kreises Warendorf, Der Landrat, als zuständige Untere Wasser- und Abwasserbehörde erfolgen.

Bei Bodenvergrünungen können Bodenwasserleiter (kulturlandschaftliche Bodenrisiko, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfestigungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenrisikofaktoren ist der Gemeinde, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, WLF, Amt für Archäologie, Amt für Bodenkundliche Untersuchungen und die Entdeckungsgemeinschaft mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu melden (§§ 10, 16 BImSchG).

Konkrete Hinweise auf mögliche Kanalfeststellungen liegen nicht vor. Bauverhaben sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kanalfeststellen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Einsatz auf aufwändige Verfestigung hin oder werden verfestigte Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die Kanalfeststellungsstelle Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, Amt für die Krone 31, 58099 Hagen, über das Ortsgeschäft der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verfahren Bergwerksteil Warendorf sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erhaltenden Erdaufbereitungs- und Abwasserbehandlungsanlagen (EAWA) des Bergwerksbetriebs Warendorf ist das Land Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Energie, Klimaschutz und Umwelt, Amt für Archäologie, Amt für Bodenkundliche Untersuchungen und die Entdeckungsgemeinschaft mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu melden (§§ 10, 16 BImSchG).

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planung kein Bergbau anzu erwarten. Mit Berücksichtigung der Erdaufbereitungs- und Abwasserbehandlungsanlagen (EAWA) des Bergwerksbetriebs Warendorf ist die Planung nicht zu rechnen. In den Bereich Warendorf ist die Planung nicht zu rechnen. In den Bereich Warendorf ist die Planung nicht zu rechnen. In den Bereich Warendorf ist die Planung nicht zu rechnen.

Über mögliche zukünftige, betriebsbedingt noch nicht zugelassene technische Tätigkeiten ist keine Auskunft zu geben.

Bei Tiefenbohrungen (z.B. für Geothermie) sind die zuständigen Stellen zu beteiligen Dies sind insbesondere:

- Kreis Warendorf, Untere Wasserbehörde, Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf
- RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markt- und Umweltschutz, Wiltbergstraße 2, 52074 Aachen
- Bezirksregierung Arnsberg, Amt für Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen, Postfach, 44225 Dortmund (Beteiligung bei Abw. erst bei Bohrungen ab 100m Tiefe).

Der Bauplan ist grundwasserbeeinträchtigend. Wasserbeeinträchtigungen sind im Plangebiet zu berücksichtigen (Feldmark, Schütt, Mülldeponie in Wechselburg, teilweise kann es auch sein, dass hier Setzungen möglich sein können. Es sind entsprechende für anstehende Baumaßnahmen im Vorfeld Baugrunderkundungen durchzuführen und ggf. geeignete Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

- LEGENDE**
- ERLÄUTERUNG DER ABWÜRDIGUNGEN**
- BauGB = Baugesetzbuch
 - BauVO = Baunutzungsverordnung
 - Bauo NRW = Bauordnung NRW
- FÖRMICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) und (3) BauVO
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO
- WA**
- 0,4 Grundfläche
 - II Geschosshöhe
 - TH max 4,0 m Zahl der Vollgeschosse ab Höchstetage
 - FH max 9,0 m Zulässige Traufhöhe
 - Zulässige Freifläche
- BAUWEISE** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauVO
- SD Satteldach (Kriegelmahndach zulässig)
 - o offene Bauweise, mit der Differenzierung:
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - VERKEHRSFÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Strabengrenzlinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fuß- und Radwege
- GRÜNLÄCHEN** gem. § 5 (2) Nr. 5, § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Vorgeschlagene Baumstellung
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Sekelplatz
 - Zweckbestimmung Parkanlage
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- zu erhaltende Bäume
- SONSTIGE PFLANZUNGEN**
- Umgrünung von Flächen für überdeckte Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
 - = überdeckter Stellplatz
 - = Garage
 - = Stellplatz ohne Überdeckung
 - Freistehend
 - Wandehamer für PKW
 - Wandehamer für PKW, Wandehamer für LKW bis 10m Länge und 22 t, 3-achsiges Müllfahrzeug
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (1) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung
- NACHRICHTLICHE ENTRAGUNGEN**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Baukörperstellungen
 - Müllbehälterstandorte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Die Errichtung der Sammelstelle in der jeweiligen Größe von 0,5 m²
 - Stellfläche i. WE entgegen im Rahmen des Straßenneubaus
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHAMBLÖNE**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|-------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosshöhe |
| Bauweise | Dachform u. Dachneigung |
| Traufhöhe | Freifläche |

Wohnflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Müllbehälterstandorte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Gemäß den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik ist das Herden bzw. Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen unzulässig. Der Platzbedarf für das Einsetzen von einem großflächigen Weiteckes für Müllfahrzeuge steht indes in keinem Verhältnis zu der Länge des horizontalen Strömungsweges. Daher ist die Errichtung des 3. Stockwerkes eine Müllbehälterstandorte im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, die der Lagerung der Müllbehälter vom Abend vor dem Tag der Leerung bis einschließlich zum Tag der Leerung dient.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflegen und zur Erhaltung von Böden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen dem Gebäude und der Erdreichsoberfläche, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind mit einheimischen landschaftstypischen Laubbäumen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagenböden wird ausdrücklich hingewiesen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% der Grundstücksfläche anzustreben. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen, etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:

- Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind
 - je angefangene 10qm mit einem Versiegelungsgrad größergleich 80% (z.B. Verbundfolien, Plattenbeläge oder Kleinfestplatten) bzw.
 - je angefangene 20qm mit einem Versiegelungsgrad größergleich 40% (z.B. Mittel- + Großformat mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinfestplatten mit großen Fugen) sowie
 - je angefangene 30qm mit einem Versiegelungsgrad größergleich 30% (wasserundurchlässige Decke, Rasenflächen) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:
 - 6 Fassadenpflanzen (z.B. Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt oder Wilder Wein)
 - 10 qm Dachfläche begrünen
 - 1 einheimischen Laubbäumchen pflanzen (Stammumfang mind. 16 - 18cm)
 - 1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, mind. 12 - 14cm Stammumfang)

Die Bepflanzung der Grundstücke muss spätestens in der der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Im öffentlichen Raum erfolgt die Bepflanzung umgehend nach dem Einbau der Straßen.

Regenwasserentwässerung
Aufgrund der geologischen Verhältnisse und des geringen Grundwasserflurabstandes in Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücke zu verhindern. Regenwasserentwässerungssysteme sind aufzuführen, eine Regenwasserentwässerung mit einem Volumen von min. 1,50 cm³ je angefangener 100 qm versiegelter Fläche zur Regenwasserentwässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum (Stammumfang mind. 16 - 18cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Obstbäumen sind schnell wachsende Hochstämme, 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens 1,80 m Stammhöhe zu pflanzen.

Im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Die im Bebauungsplan dargestellten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich hierbei um Eichen und eine Kiefer.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß § 86 Bauo NRW für die Flächen mit der Zuweisung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) (Ordn. Bauvorschriften gem. § 86 Bauo NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in roten, rotbraunen Verbundmauerwerk, weißem Putz oder als Holzelementen mit rotbraunen Lagen herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. "Weiß" umfasst den RAL-Tönen RAL 9010, Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 9013) entsprechenden Farbtonen und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:4 oder mehr.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

Dachform / Dachneigung
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer und Krüppeldachformen zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen betragen für die Einzel- und Doppelhäuser 38° - 45°.
Bei anstehender liegender Gebäude (Doppelhäuser) ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Teilbereiche der Grundstücke des Gebäudes, untergeordnete oder gleichende Gebäude dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach) versehen werden, soweit sie 20% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten.

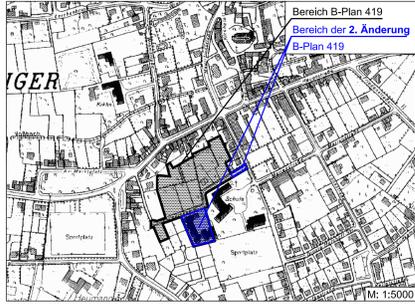
Die Dachneigung ist mit Dachplanen, Dachschichten oder Betondeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden, für untergeordnete Bauten sind Zink- und Kupferbeschichtungen möglich.

Dachgauben und Dachschichten dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ordnung) und Giebeln haben. Dachgauben und Dachschichten sind zwei Ebenen übereinander liegend und ungeschützt, unterschiedliche Giebelhöhen sind den Dachflächen eines Einzel- oder eines Doppelhauses nicht zulässig.

Nutzung und Ordnung anderer Solaranlagen
Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

Garagen
Massive Garagen sind im Material und Farben des Hauptgebäudes auszuführen. Anliehender gebaute Garagen sind in Höhe und Dachform einheitlich auszuführen. Aus statischen Gründen können Garagen garagen, die § 6 Bauo NW maximal zulässige Wände von 3m überschreiten, wenn auf beiden Seiten der Nachbargaragen ein gemeinsames Stützelement erhalten.

Einfriedigungen
Die Vorgärten entlang der Straße sind durchgehend eine Einfriedigung zu gestalten.
Zulässige Einfriedigungen (auch Einfriedigungen rückwärtiger Gartengrundstücke zur Nachbargrenze) sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m anzulegen.
Mauern, Stützmauern und Pergolen sind nur im Bereich der rückwärtigen Terrassen bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung zu begrünen.



Stadt Ennigerloh - Stadtteil Enniger
2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 419 "Börgerkamp"

Maßstab: 1 : 500
Kreis: Warendorf
Gemeinde: Ennigerloh
Gemarkung: Enniger
Flur: 17, 18
Flurstück: verschiedene
Datum der Rechtskraft: verschiedene

Entwurfsverfasser: plan.werk Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH
Schorferstraße 12
48143 Münster

Stadt Ennigerloh
-Der Bürgermeister-
Fachbereich Stadtentwicklung im Auftrag Handke