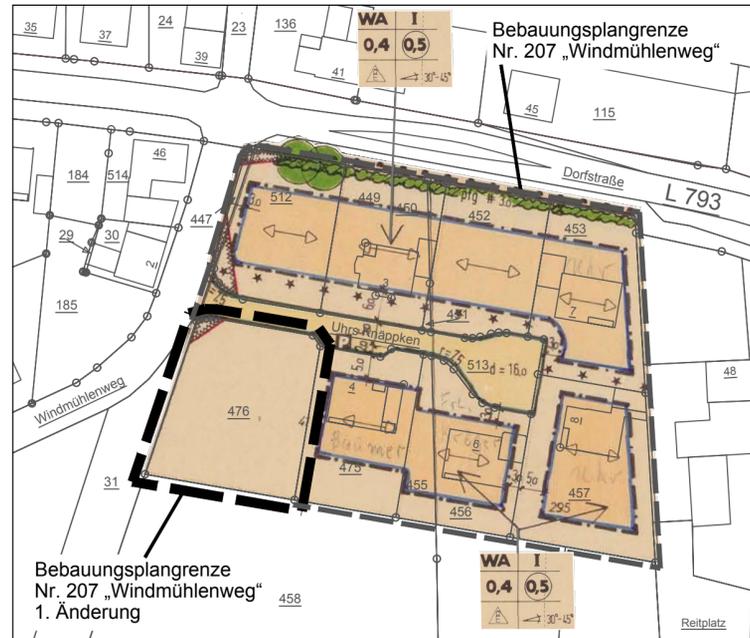


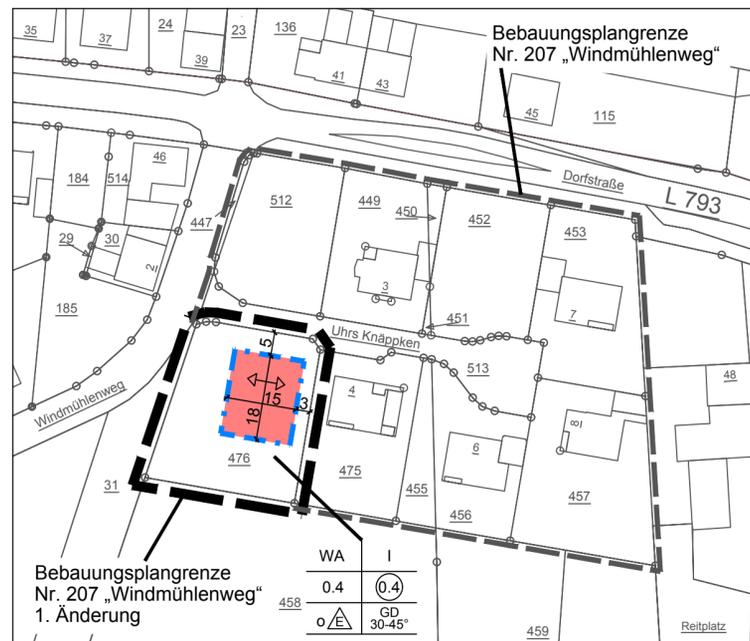


Stadt Ennigerloh Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“

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.

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 im dem Innenbereich geschaffen. Dieses ist aufgrund des hier vorhandenen großen Grundstückes zweckmäßig und erlaubt der Stadt Ennigerloh 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 Allgemeinen 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.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 (1) Ziffer 6 wird die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art der Maßnahmen gem. § 9 (1) 16c BauGB

Innerhalb des Plangebietes ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der Versiegelung von Baugrundstücksfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten im Rahmen eines Bauantragsverfahrens der Nachweis einer kontrollierten Aufnahme und Abführung von Oberflächenwasser nachzuweisen.

Das hangabfließende Oberflächenwasser kann in einen angrenzenden Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden. 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.

Hierfür ist die entsprechende Abstimmung mit der Stadt Ennigerloh - Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Ennigerloh - zu führen.

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.

Einfriedigungen

Einfriedigungen im straßenseitigen Grundstücksbereich sind bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen 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 Einfriedigungen 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.

Löschwasser für den Brandschutz kann dem Trinkwassernetz entnommen werden über die vorhandenen Hydranten. Die Menge ist abhängig vom Netzverbrauch und Netzentwicklung. Über umliegende Hydranten können bis zu 48 cbm/h entnommen werden.

Artenschutz:

Brutvögel:

Um ein Töten und Verletzen der potenziell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten zu vermeiden, muss die Baufeldvorbereitung (Rodung/Fällung anstehender Gehölze) außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ist die Baufeldvorbereitung in diesem Zeitraum nicht möglich, ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass die zu fällenden Gehölze und die zu beseitigende krautige Vegetation nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln dienen. Gegebenenfalls sind durch den Gutachter geeignete Maßnahmen zu bestimmen.

Fledermäuse:

Um eine Betroffenheit von Fledermäusen zu vermeiden, sind die relevanten Strukturen vor Beginn der Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten zu untersuchen. Bei einem positiven Befund müssen je nach Zwischen-, Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben entsprechend angepasste Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Verschiebung der Rodungsmaßnahmen auf einen Zeitraum außerhalb der Aktivitäts- oder Ruhephase hölzolzbewohnender Fledermausarten in Abhängigkeit der Art der vorgefundenen Quartiere.

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

30-45° mit zulässiger Dachneigung

↔ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

↔ Maßzahl in Meter

<p>Norden</p> <p>0 20 40 60m</p> <p>Maßstab im Original 1 : 1000</p>		<p>Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 29.05.2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>Ennigerloh, den 14.09.2018</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich 12.01.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>In der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.12.2017 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.</p>	
<p>Ennigerloh, den 14.09.2018</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 13a BauGB erfolgte keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB bis zum 01.12.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.</p>	<p>Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 17.09.2018 gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.</p>
<p>Ennigerloh, den 04.10.2018</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 7 GO NW und § 10 BauGB diese Erweiterung des Bebauungsplanes am 17.09.2018 als Satzung beschlossen.</p>	<p>Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 19.10.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Erweiterung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.</p> <p>Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, eingesehen werden.</p>
<p>Ennigerloh, den 22.10.2018</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Ennigerloh, den 22.10.2018</p> <p>Bürgermeister</p>	

Planverfasser: **Drees & Huesmann**



Drees & Huesmann PartGmbH
Architekt Stadtplaner
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de