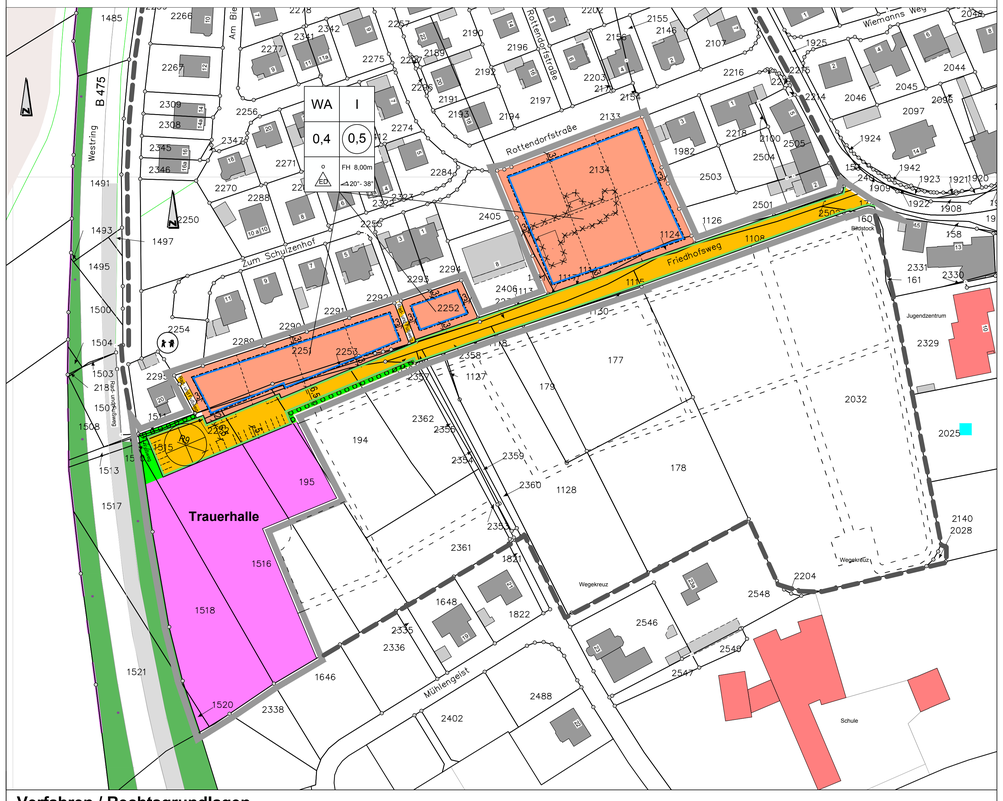
Bebauungsplan Nr. 28 "Friedhof" 4. Änderung



Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **30.05.2016** die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.11.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Ennigerloh, den __.__.____

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom **19.11.2018** bis **18.12.2018**.

Ennigerloh, den __.__.____

Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 Abs 2 BauGB 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 __.__.____ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB diese Änderung des Bebauungsplans am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den __.__.____

Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplans ist am __.__.____ 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.

Ennigerloh, den __.__.____

Bürgermeister

Nachrichtliche Eintragungen

Flurstücksgrenze

2203 Flurstücksnummer

Grenze des Bebauungsplans Nr. 28 "Friedhof"

Stellplätze nachrichtlich: Die Anordnung der Stellplätze werden mit der Straßenausbauplanung festgelegt.

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Legende

Erklärung der Abkürzungen

BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 — Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — Offene Bauweise

FH 8,00m — maximale Firsthöhe

≤ 30° - 38° — Dachneigung, minimal, maximal: 30° - 38°

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr.2 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr.2 und Abs. 4 BauGB) hier Trauerhalle

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg

6. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier undurchdringlich

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs 1 Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 6 BauGB

Allgemeines Wohngebiet:
Eingeschossige Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauONW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und BauONW sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

Garagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung errichtet werden.

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.
Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Bei Gebäuden in offener Bauweise darf der seitliche Grenzabstand nicht weniger als 3m betragen.

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB
Die Firsthöhen neu zu errichtender Gebäude sind als zulässige Höchstgrenze über Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Oberkante der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Gestaltungsfestsetzungen

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

Fassaden
Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegeln zu verblenden.
Giebel dürfen verbrettert oder verschiefert werden. Flächenmäßig untergeordnete Fassadenanteile können mit anderen Materialien gestaltet werden.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

Garagen
Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen.

Einfriedigungen
Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhenbeschränkung nur für eine straßenzugewandte Grundstücksseite. In diesen besonderen Fällen sind Einfriedungen an der zweiten straßenzugewandten Grundstücksseite bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. (Einfriedungen 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 Straßenfläche.
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.

Drempel
Drempel, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragekonstruktion der Dachhaut sind bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig.

Materialien und Farbton
Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegeln zu verblenden.
In Betracht kommen rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 3011) Farbtöne und deren Schattierungen.
Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Dachgauben
Dachgauben müssen einen Abstand zum Ortgang von mindestens 1,50m einhalten.

Hinweise

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

2. Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

3. Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen 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-Bathey, Tel.: 02931/82-3888) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

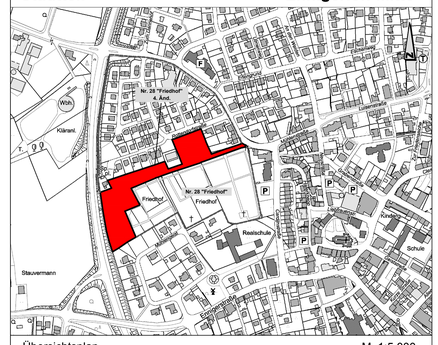
4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Ermächtigungsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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).
5. **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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90).

Stadt Ennigerloh

Stadtteil Ennigerloh-Mitte



Übersichtsplan M. 1:5 000

Bebauungsplan Nr. 28 "Friedhof" 4. Änderung

Gemarkung: Ennigerloh
Flur: 22
Maßstab: 1:1000 , ETRS 89

Stand der Planunterlagen: 06.11.2018
Rechtsverbindlich seit: __. ____.20__

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

Entwurf

Ennigerloh im November 2018

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
-Der Bürgermeister-

06.11.2018