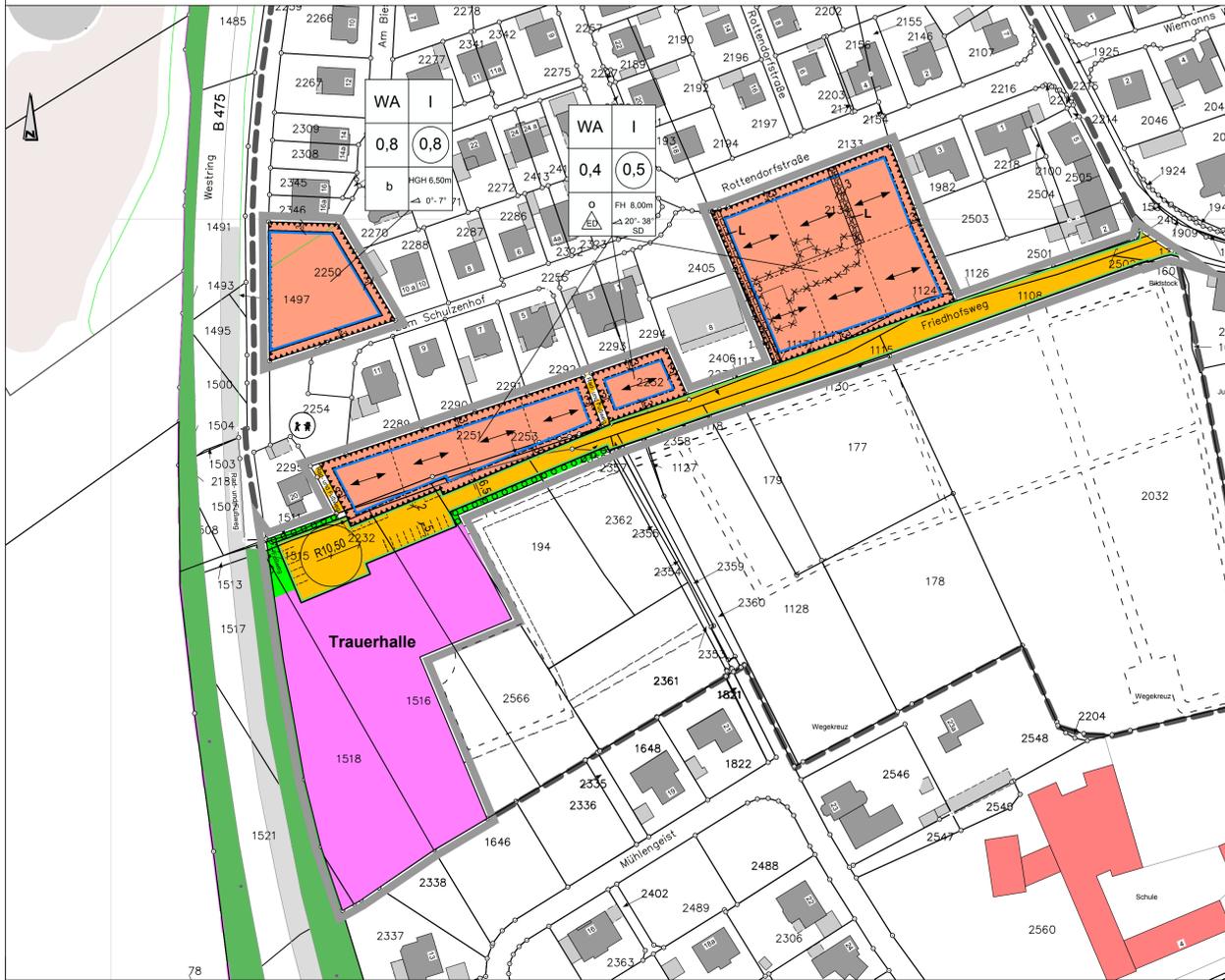


# Bebauungsplan Nr. 28 "Friedhof" 4. Änderung



## Legende

Erklärung der Abkürzungen

- BauGB = Baugesetzbuch
- BauNVO = Bauutzungsverordnung
- 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** Geschosflächenzahl - 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

**b** besondere Bauweise - Hofhausbebauung- Hausgruppen

**FH 8,00m** maximale Firsthöhe über Erdgeschossfußboden

**HGH 6,50m** Höchste Gebäudehöhe über Erdgeschossfußboden

**30°-38°** Dachneigung, minimal, maximal

**SD** Satteldach

**↔** Hauptfirstrichtung

**—** 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**

**mit Leitungsrechten zu belastende Fläche** hier: zugunsten des Eigenbetriebs Abwasser, Stadt Ennigerloh

**Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Lärmpegelbereich I-V)**

## Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung (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. Eine Hofhausbebauung erfolgt in Form von Hausgruppen die im Wesentlichen unmittelbar miteinander verbunden sind.

**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 des Erdgeschossfußbodens der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Die Höchsten Gebäudehöhen HGH sind als zulässige Höchstgrenze über Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

**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 tiefwurzelnden Gehölzen sind in diesen Bereichen nur mit Zustimmung des betroffenen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

**Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB (Lärmpegelbereich I-V)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr durch den B475 werden bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämmmaßes des jeweiligen Außenbauteiles sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im Ergebnis gilt, dass Fenster von nachts genutzten Räumen (in der Regel Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des Plangebietes, sofern die Fassaden zur Lärmquelle hin ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen, zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten sind. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen und Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bauschalldämmmaßes zu berücksichtigen.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 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 verbinden. Giebel dürfen verbreitert 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**

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 Einfriedigung gilt die Oberkante der endausgebauten jeweils unmittelbar angrenzenden Straßenseite. 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 verbinden. In Betracht kommen rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 3011) Farböne und deren Schattierungen.

**Dachgauben**

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

## 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 Verfestigung 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.: 02331/82-3888) 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, 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).
- Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z. B. die Räumung des Baufeldes, Baumfällungen und der Baubeginn müssen zum Schutz der nicht planungsrelevanten Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Darüber hinaus sind laut § 39 (5) 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

## Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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).
- 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).
- 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	Stand der Planunterlagen:	13.02.2019
Flur:	22	Rechtsverbindlich seit:	___/___/20__
Maßstab:	1:1000 , ETRS 89		

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

# Entwurf

Ennigerloh im Februar 2019  
 Stadt Ennigerloh  
 Fachbereich Stadtentwicklung  
 -Der Bürgermeister-

13.02.2019

## Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>30.05.2016</b> die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom <b>19.11.2018</b> bis <b>16.12.2018</b> .	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.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <b>16.11.2018</b> ortsüblich bekannt gemacht.		In der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

## Nachrichtliche Eintragungen

**Flurstücksgrenze**

**Flurstücksnummer**

**Grenze des Bebauungsplans Nr. 28 "Friedhof"**

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

**vorgeschlagene Flurstücksgrenze**

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