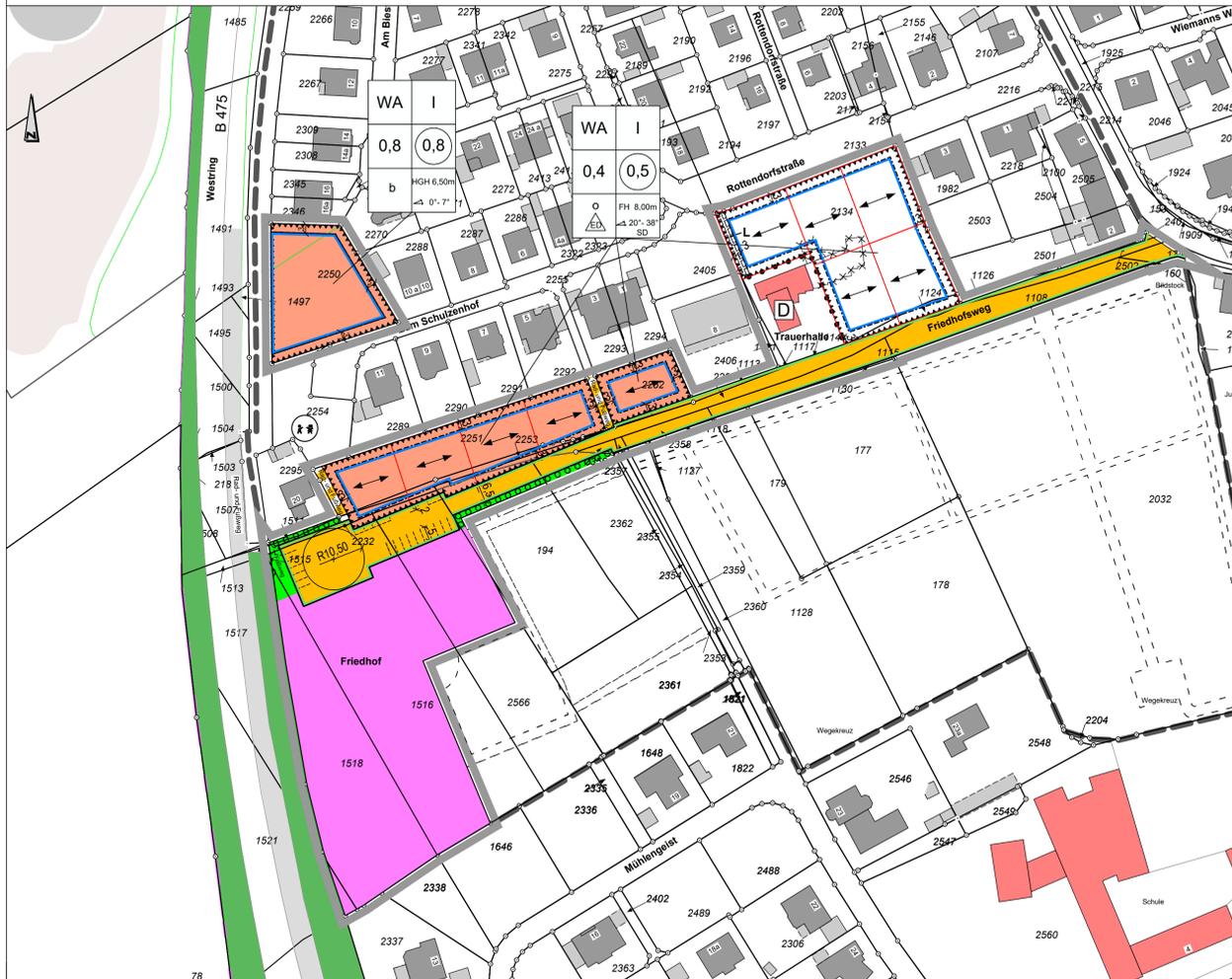


Bebauungsplan Nr. 28 "Friedhof" 4. Änderung



Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 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
- 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
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen 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) Zweckbestimmung siehe Einschrieb
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- 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
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 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)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

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 BauNVO 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 umgehend 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.

Anbauverbot
Der Änderungsbereich liegt östlich der Bundesstraße 475 im Abschnitt 28, zwischen Ennigerloh und Westkirchen. Von Station 0,150 bis Station 0,280 und von Station 0,350 bis Station 0,400 grenzen die Flächen an die freie Strecke der Bundesstraße. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FSiStG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Bundesfernstraße B475 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone).

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.

Hinweise

- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Eine Grundwasserentwässerung 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 Erdaustrub 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.: 02931/82-3888) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine, 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 Entdeckungstätigkeit 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 BauStoSchG 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 Ausnahmeerlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Zwerg- und Breitflügelfledermaus: Um eine Tötung und Störung von Fledermäusen während der Winterruhe zu verhindern, dürfen die Abbrucharbeiten nicht zwischen Oktober und März/April beginnen. Um das Risiko für die Fledermäuse in den Tagesverstecken zu minimieren, müssen die Fassaden und Außenverkleidungen im Sommer schrittweise und vorsichtig entfernt werden. Dies sollte wenn möglich in den Nachmittags- bzw. Abendstunden erfolgen, damit die Tiere wegfliegen und ein neues Versteck in der Umgebung aufsuchen können. Den Mitarbeitern des Abbruchunternehmens sollte die Fledermausproblematik bekannt und ihr Bewusstsein für das potentielle Vorkommen der Tiere geschärft sein.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungssträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom GmbH unter der Mail-Adresse: PTI-Mstr-Bauleitplanung@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Die Grundstücke werden im Mischsystem entwässert (Bestandschutz). Dadurch können die entstehenden Baugrundstücke im Bereich der Ausseughalle zur Rottendorferstraße und zum Friedhofsweg entwässern. Leitungsrechte brauchen nicht eingetragen werden. Zwischen der B 475 und Mühlengraben wird ein Mischwasserkanal verlegt.
- Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Erdgas erfolgt aus den vorhandenen Netzen der anschließenden Bebauung. Bei der Ausbauplanung ist der hierfür erforderliche ausreichende Trassenraum vorzusehen. Das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist zu berücksichtigen. Erforderliche Baumaßnahmen in den Verkehrswegen sind möglichst ein Jahr im Vorfeld mit den Stadtwerken Ostmünsterland abzustimmen.

Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

Verfahrensleiste

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 § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.05.2019** bis einschließlich **03.06.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

In der Bekanntmachung am **24.04.2019** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geändert und daher gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom **13.06.2020** bis einschließlich **31.07.2020** erneut öffentlich ausliegt.

In der Bekanntmachung am **03.07.2020** wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

Lärmpegelbereiche (Auszug aus dem Immissionsschutzgutachten I05 1402 18 zur Verkehrslärberechnung des Büros Uppenkamp u. Partner, 2018)



Planinhalt: Lageplan
Kommentar: Geräuschimmissionen: Straßenverkehr Maßgeblicher Außenlärmpegel
Höhe: EG (Oberkante Fenster = 2,8 m)
Minderungsmaßnahmen: keine
Nutzungskonzept: ohne

© Land NRW (2019) d-lev-by-3.0
Maßstab: keine Angabe

NORDEN



Planinhalt: Lageplan
Kommentar: Geräuschimmissionen: Straßenverkehr Maßgeblicher Außenlärmpegel
Höhe: DG (Oberkante Fenster = 5,6 m)
Minderungsmaßnahmen: keine
Nutzungskonzept: ohne

© Land NRW (2019) d-lev-by-3.0
Maßstab: keine Angabe

NORDEN

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.

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

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

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

Nachrichtliche Eintragungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Grenze des Bebauungsplans Nr. 28 "Friedhof"
- Stellplätze nachrichtlich: Die Anordnung der Stellplätze werden mit der Straußenausbauplanung festgelegt.
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Gestaltungsfestsetzungen

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

Fassaden
Die Außenwände der Baukörper sind mit Vormauerziegeln zu verbinden. Giebel dürfen verbleibend oder verschieft werden. Flächennmäßig 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 Grundstücksseite. In diesen besonderen Fällen sind Einfriedigungen an der zweiten straßenzugewandten Grundstücksseite bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gilt die Oberkante der endausgebauten jeweils unmittelbar angrenzenden Straßeneinfache.

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 einzugrenzen. Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Anlagen.

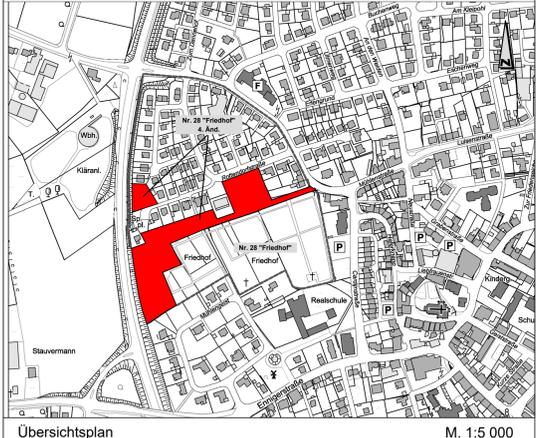
Drempel
Drempel, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig.

Materialien und Farbton
Die Außenwände der Baukörper sind mit Vormauerziegeln zu verbinden. In Betracht kommen rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 3011) Farbtöne und deren Schattierungen.

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

Stadt Ennigerloh

Stadtteil Ennigerloh-Mitte



Bebauungsplan Nr. 28 "Friedhof" 4. Änderung

Gemarkung: Ennigerloh Stand der Planunterlagen: 14.01.2020
Flur: 22 Rechtsverbindlich seit: _____ 20__
Maßstab: 1:1000 , ETRS 89

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

Entwurf

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
-Der Bürgermeister-

Ennigerloh im Januar 2020