Bebauungsplan Nr. 4a "Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden" 23. Änderung

Legende

Erklärung der Abkürzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten wie Spielhallen, spielhallen-ähnliche Einrichtungen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows und generell Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters als eine Art der Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops
2. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

1,2 — Geschossflächenzahl- Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl- Dezimalzahl

II — Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

DN 22°- 45° — Dachneigung, minimal - maximal

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sichtdreiecke (Anfahrsicht)
Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen,Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m - gemessen von derOberkante Straße - überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltende Bäume

Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6. Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Eintragungen

Flurstücksgrenze

2203 — Flurstücksnummer

Hinweise

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

2. Konkrete Hinweise auf mögliche Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

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 die Ordnungsbehörde der Stadt Ennigerloh 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).

5. Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gehölzschnitt, der über einen schonenden Pflegeschnitt hinausgeht, auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gem. § 39 BNatSchG zu beschränken. Ausnahmegenehmigungen von dieser Regelung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf zu beantragen. Bei zwingender Abweichung muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen,
um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

6. Im Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV wird für die Planfläche ein dichtes Gewerbe/Industrieklima konstatiert. Diese Flächen weisen eine hohe thermische Belastung und oft eine schlechte Belüftungssituation auf, die mit einer erhöhten bioklimatischen Belastung gekoppelt ist. Die Klimaanalysekarte des LANUV zeigt für die Planfläche eine starke thermische Belastung von über 35 bis 41 Grad Celsius am Tag, während nachts eine mäßige nächtliche Überwärmung von über 18,5 bis 20 Grad Celsius festgestellt wird. Insgesamt wird die thermische Situation Vorort als weniger günstig eingeschätzt und ein Anstieg der Temperaturen im Zuge des Klimawandels erwartet. Den Eigentümern und künftigen Vorhabenträgern wird daher dringend empfohlen, neben einem flächensparenden Bauen, die Begrünung von Fassaden und Dächern sowie die Verwendung von Materialien und Anstrichen mit hoher Albedo zu verwenden.

Verfahren / Rechtsgrundlagen

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ 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 __.__.____ bis __.__.____.

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

Textliche Festsetzungen

Anzahl und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.
Beim Geschosswohnungsbau ist pro Gebäude pro Wohneinheit mit einer Nutzfläche von über 50 qm, die nicht im geförderten Wohnungsbau errichtet wird, der Faktor von 1,5 als Stellplatzschlüssel anzuwenden. Bei kleinen Wohneinheiten mit einer Nutzfläche bis zu 50 qm sowie für Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus, ist ein Stellplatz je Wohneinheit pro Gebäude herzustellen. Ergibt sich bei der Addition der Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit für ein Gebäude keine volle Anzahl an Stellplätzen, ist die notwendige Anzahl an Stellplätzen aufzurunden.
Beim Geschosswohnungsbau sind je 2 Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, davon mindestens ein Abstellplatz pro Wohneinheit oberirdisch. Anlagen für Fahrradabstellplätze müssen ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein. Je Fahrradabstellplatz sind mindestens 1,5 qm Fläche zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche vorzusehen.
Eine mögliche Abweichung von dieser Regelung in Einzelfällen, in denen eine Stellplatz- oder Fahrradabstellplatzherstellung aufgrund des Standortes nicht in der geforderten Anzahl möglich ist, erfolgt nur in Absprache mit der Stadt Ennigerloh.

Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Auf den Flurstücken 2375 und 2383 befindet sich ein durch Vertrag vereinbartes, zu übertragendes Leitungsrecht. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, zu unterhalten und diesbezüglich alle dafür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Das Leitungsrecht sieht einen 2 Meter breiten, zur Straße hin parallelen, freizuhaltenden Schutzstreifen auf den o. g. Flurstücken vor. Nach Prüfung der Leitungsstandorte durch die Stadtwerke Ostmünsterland kann der Schutzstreifen bis zu einem Meter an die Flurstücksgrenze durch Bauliche Anlagen überbaut werden. 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.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Für die Aufhebung der Festsetzung für einen großkronigen Baum (Carpinus betulus) auf dem Flurstück 2383 der Flur 22 hat gem. der Satzung der Stadt Ennigerloh zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB vom 28.02.2000 für die Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 ein Ausgleich in Form einer Ersatzpflanzung im Verhältnis von 2:1 zu erfolgen. Daher wird der Eigentümer des Flurstücks 2383, als Ausgleich für die Aufhebung der Festsetzung für einen großkronigen Baum (Carpinus betulus), verpflichtet die Zahlung eines Ersatzgeldes in Höhe von 900,- Euro an die Stadt Ennigerloh zu leisten, um auf städtischer Fläche zwei großkronige Laubbäume bzw. einen großkronigen Laubbaum und zwei Hochstamm-Obstbäume im Außenbereich pflanzen zu lassen.

Mindestens 50 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen bzw. Baulinien sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Zuwegungen, Mülleinhausungen sowie Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (sogenannte Schottergärten) sind unzulässig.

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich der Westkirchener Straße sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gilt die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Straßenfläche. Die Festsetzung zu Sichtdreiecken bleibt davon unberührt.

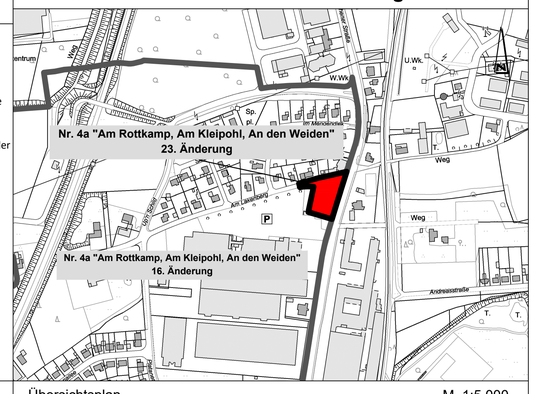
Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.

Ermächtigungsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
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, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2186).
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.

Stadt Ennigerloh

Stadtteil Ennigerloh-Mitte



Übersichtsplan M. 1:5 000

Bebauungsplan Nr. 4a "Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden" 23. Änderung

Gemarkung: Ennigerloh
Flur: 22
Maßstab: 1:500 , ETRS 89

Stand der Planunterlagen: 04.08.2020
Rechtsverbindlich seit: __. ____.20__

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

Entwurf

Ennigerloh im August 2020

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
-Der Bürgermeister-

04.08.2020