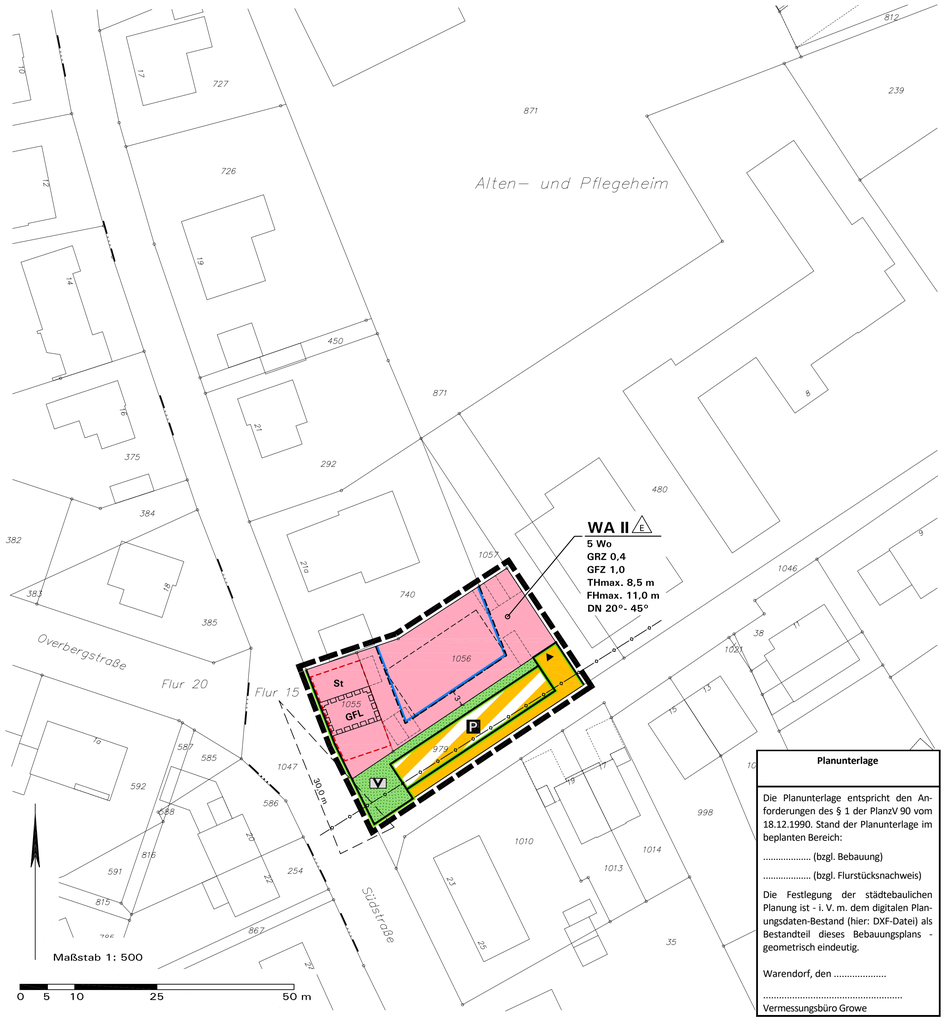
STADT ENNIGERLOH:
BEBAUUNGSPLAN NR. 7.6, 3. ÄNDERUNG
"Alten- und Pflegeheim"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW



Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:

..... (bzgl. Bebauung)

..... (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Warendorf, den .....

.....

Vermessungsbüro Growe

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am ..... beschlossen worden. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ennigerloh, den .....

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Information gemäß § 13a(3) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ..... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Ennigerloh, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Ennigerloh, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ennigerloh, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ennigerloh, den .....

.....
Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.1:

THmax. 8.5 m — Zulässige Traufhöhe TH:
- Höchstmaß, hier 8,5 m

FHmax. 11,0 m — Zulässige Firsthöhe FH:
- Höchstmaß, hier 11,0 m

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

GFZ 1,0 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 1,0

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
- Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

E — Bauweise (§ 22 BauNVO)
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Öffentliche Stellplätze

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

V — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)

DN 20°- 45° — Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich:
- geneigte Dächer, Dachneigungen 20-45°

7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ (§ 9(7) BauGB)

3 — Maßangabe in Meter

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m über Fahrbahnkante ständig freizuhalten (§9(1) Nr.10 BauGB)

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

St — Flächen für Stellplätze, hier private Stellplätze

5 Wo — Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.2.1.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Wasserleitung NW 100

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

18 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Gebäude und Anordnung von Stellplätzen

Grundstückszufahrt

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):

1.1.1 Traufhöhe: Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.1.2 Firsthöhe: Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts.

1.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittlere Höhe (=Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstücksseckpunkte. Es gelten die Grundstücksseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

1.3 Zurückgesetztes oberstes Geschoss: Das oberste Geschoss ist gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind z. B. Treppenanlagen, -häuser, Fahrstühle, Maschinenräume, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc.

2. Sonstige Festsetzungen

2.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.6, 3. Änderung „Alten- und Pflegeheim“

1. Bauliche Anlagen

1.1 Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten und Ortgang: mindestens 1,5 m.

1.3 Der **First- bzw. die Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

F. Hinweise

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

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

3. Niederschlagsentwässerung
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Muldensystem vorgesehen ist.

4. Bodenfunde
Werden bei Bodeneingriffen Bodenfunde entdeckt (kulturgeschichtliche Bodenfunde wie Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben; Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

5. Ökologische Bauweise
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

6. Altlasten
Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Grundsätzlich gilt, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

7. Kampfmittel
Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Kampfmittel bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Münster sowie das Ordnungsamt der Stadt sind zu benachrichtigen.

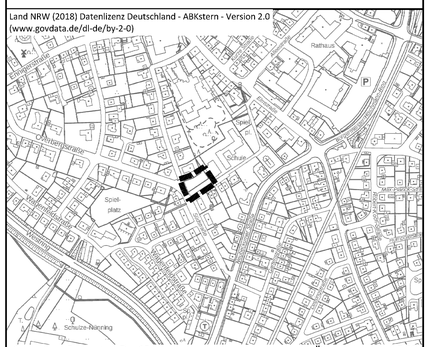
Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Alten- und Pflegeheim“ überlagern im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.6, 2. Änderung „Alten- und Pflegeheim“. Sollte sich die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.6, 2. Änderung „Alten- und Pflegeheim“ und seiner rechtskräftigen Änderungen auf und gelten erneut.

ENNIGERLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 7.6, 3. ÄNDERUNG

„Alten- und Pflegeheim“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW



Gemarkung Ennigerloh, Flur 15 — **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:500 — Planformat: 92 cm x 59 cm — Nord

0 25 50 m

Bearbeitung:
Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:
Entwurf
Dezember 2020

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Hü, Lo

Pr_20201208_7.6-3-Entwurf