

Bebauungsplan Nr. 313 "Am Dorfbach" 1. Änderung



Legende

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahme können zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Unzulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH Traufhöhe
 - FH Firsthöhe
 - 0,3 Grundflächenzahl-Dezimalzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl-Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Für Fuß- und Radverkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfläche Abfall (Sammelplatz für Abfallbehälter)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgränzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Nachrichtliche Eintragungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer 2203
- unterirdische Ferngasleitung NW 150 mit 6,0 m freizuhaltenen Schutzstreifen
- Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ 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 _____ bis _____.	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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.		In der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.
Ennigerloh, den _____	Ennigerloh, den _____	Ennigerloh, den _____
Bürgermeister	Bürgermeister	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.	Die Änderung des Bebauungsplans ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.	
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB diese Änderung des Bebauungsplans am _____ als Satzung beschlossen.	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 _____	Ennigerloh, den _____	
Bürgermeister	Bürgermeister	

Ennigerloh, den _____	Ennigerloh, den _____
Bürgermeister	Bürgermeister

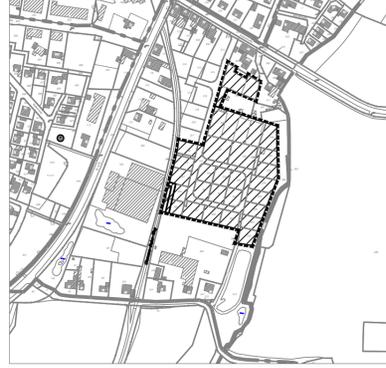
Textliche Festsetzungen

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
 Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen, wie z.B. Kellerersatzräume, sind im begründeten Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig. Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Vorgärten, Schottergärten
 Gemäß § 9 Abs. Nr. 25 a sind mindestens 50 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen 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.
- Seitliche Abstandsflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen**
 Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Stellplatz, Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen oder straßenseitig zu beranken und dauerhaft zu unterhalten. Auf diese Weise soll der hohe Grünflächenanteil innerhalb des Plangebiets erhalten werden, um zunehmende thermische Belastungen der Umgebung als Folge der Gebietsentwicklung zu minimieren und das Lokalklima zu verbessern (siehe Kapitel 12).
- Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
 Im Südwesten des Plangebietes quert eine Ferngasleitung den Clemens-Ruhe-Weg und verläuft dann parallel zu diesem in südlicher Richtung. Das vorhandene Leitungsrecht für die Gasleitung, das einen 6 Meter freizuhaltenen Schutzstreifen beinhaltet, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Südosten, neben der Planfläche, befindet sich auf dem Flurstück 373 der Flur 10 ein Regenrückhaltebecken des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Ennigerloh, welches auch zur Rückhaltung des Regenwassers aus dem Plangebiet dienen wird. Das im Ursprungsplan hierfür erforderliche und bereits festgelegte Geh- und Leitungsrecht über eine ausreichend dimensionierte Trasse, die zum Teil über das Flurstück 349 der Flur 10 verläuft, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ebenfalls nachrichtlich übernommen. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 Das Plangebiet ist durch die Warendorfer Straße und die Oststraße lärmvorbelastet, so dass für die geplanten Wohnbauflächen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R w,g,es des Außenbauteils sind zu kennzeichnen. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebiets - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) gem. DIN 18005-1 Bbl. 1 vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R w,g,es zu berücksichtigen. Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Gestaltungsvorschriften gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
Einfriedigungen
 Einfriedigungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhenbeschränkung nur für eine straßenzugewandte Grundstücksseite. Mauern, Sichtblenden, Gabionen und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung zu begrünen.
- Anzahl und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**
 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 zusätzlich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche vorzusehen. Eine Ausnahme von dieser Regelung ist im begründeten Einzelfall, in dem eine Stellplatz- oder Fahrradabstellplatzherstellung aufgrund des Standortes nicht in der geforderten Anzahl möglich ist, im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh möglich.

Hinweise

- Wasserentsorgung**
 Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Bezirksregierung Münster. Rechtliche Grundlagen hierfür bilden das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) und die Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU).
- Altlasten**
 Im Altlastenkataster des Kreises Warendorf sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Amt für Umweltschutz du Straßenbau des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedungenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
- Kampfmittel**
 Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen 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 Verfabung 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.: 02931/82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- Bau- und Bodendenkmäler**
 Innerhalb des Plangebietes gibt es weder Bau- noch bekannte Bodendenkmäler. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Folgendes ist zu beachten:
 - Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Der LWL Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Artenschutz**
 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.
- Thermische Belastung und Klimafolgenanpassung**
 Im Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV wird für die Planfläche ein Freilandklima konstatiert, das sich aus der vorhandenen Nutzung als Wiese- und Weideland ableitet. Eine Betrachtung der thermischen Belastung zeigt, dass sowohl die geringfügig vorhandene Siedlungsfläche oberhalb des Plangebietes als auch die Planfläche selbst am Tag unter extremer Belastung von über 41 Grad Celsius PET stehen. Während für die Nacht keine oder nur eine schwache Überwärmung bei einem Wert von 17-18 Grad Celsius PET festgestellt werden kann, Der Grund für die geringe nächtliche Temperaturbelastung ist ein Luftaustausch mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom. Das Plangebiet ist in diesem Sinne ein wichtiger Kaltluftleitbereich und besitzt daher eine hohe thermische Ausgleichsfunktion für die angrenzende Siedlungsfläche. Eine Umsetzung der Planung hätte einerseits zur Folge, dass im nördlichen Bereich ein Teil der thermischen Ausgleichsfläche durch die Schaffung neuer Verkehrs- und Wohnbauflächen überbaut wird. Durch die Aufhebung der südlichen Bauflächen wird andererseits ein Großteil der Kaltluftentstehungsfläche beibehalten. Durch die Ausrichtung der Wohngebäude sowie der Haupteinfriedungsstraße wird versucht den Kaltluftabfluss in den Siedlungsbereich weiterhin zu gewährleisten, um den nächtlichen thermischen Ausgleich für den Siedlungsbereich zu erhalten. Für eine Abbildung der thermischen Belastung während der Tageszeit wird den Eigentümern und künftigen Vorhabenträgern, neben einem flächensparenden Bauen, die Begrünung von Fassaden und Dächern sowie die Verwendung von Materialien und Anstrichen mit hoher Albedo dringend empfohlen.

Stadt Ennigerloh Westkirchen



Übersichtsplan M. 1:5 000

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 313 "Am Dorfbach" in Ennigerloh-Westkirchen

Gemarkung:	Westkirchen	Stand der Planunterlagen:	15.02.2021
Flur:	1	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-