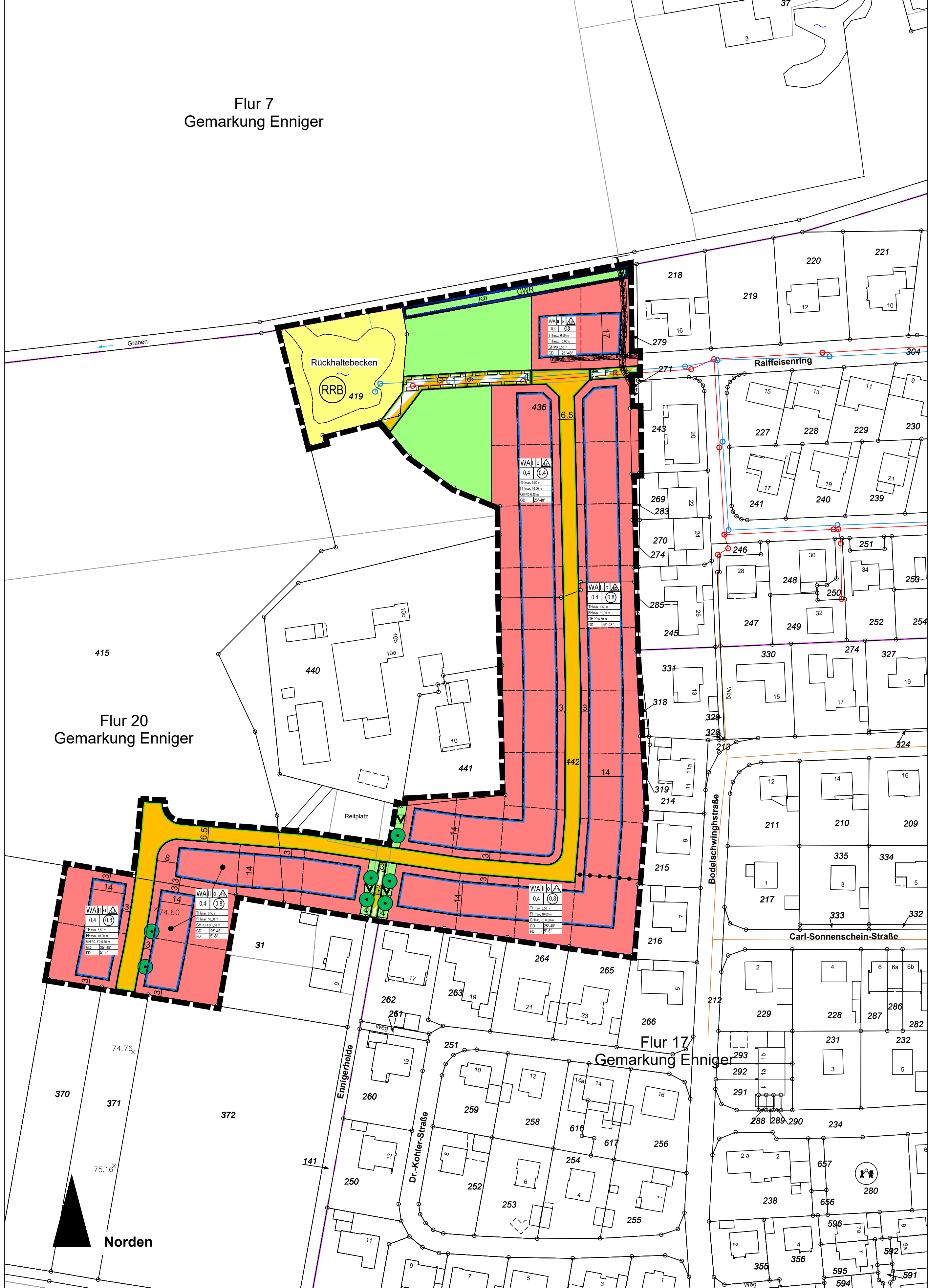




Der Rat der Stadt Ennigerloh hat den Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB am 16.07.2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.09.2018 wurde am 19.10.2018 öffentlich bekannt gemacht. Ennigerloh, den 04.09.2020 Bürgermeister	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 06.07.2018 durch öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Ennigerloh, den 04.09.2020 Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Öffnung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB am 03.09.2018 beschlossen. Ennigerloh, den 04.09.2020 Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. In der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.11.2018 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Ennigerloh, den 04.09.2020 Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht haben gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 27.04.2020 bis einschließlich 29.05.2020 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. In der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.04.2020 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Ennigerloh, den 04.09.2020 Bürgermeister	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 07.09.2020 gem. § 1 (7) BauGB abgewogen. Ennigerloh, den 23.09.2020 Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.10.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Erweiterung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, eingesehen werden. Ennigerloh, den 08.10.2020 Bürgermeister	

Legende

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 424 "Ennigerheide - Raiffeisenring" - Stadtteil Enniger

Erklärung der Abkürzungen

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

Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6,50 m maximale Traufhöhe - TH -
FH 10,00 m maximale Firsthöhe - FH -
GH PD 6,50 m Bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,50m
GH FD 6,50 m Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,50m
SD 25°-48° geneigtes Dach, zulässige Dachneigung
FD 5°-8° Flachdach, zulässige Dachneigung

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken (naturnahe Gestaltung)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigenbetriebe Abwasser der Stadt Ennigerloh
Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25b BauGB

zu erhaltender Baum

Grünflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Verkehrsrünst

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen:
Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG

Grenzen und Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Nachrichtliche Eintragungen

Grenze der Flur
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bemassung in Meter
Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal
Mischwasserkanal
unterirdische Versorgungsleitungen für Elektro

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 424 "Ennigerheide - Raiffeisenring" - Enniger -

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Grundflächenzahl

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen.
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. Nicht-überdachte Stellplätze sind im Vorgarten zulässig.

Je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche sind wahlweise folgende Maßnahmen auszuführen:

- 30 Fassadenpflanzen (Efeu, Clematis, Kletterhortensie, Geißblatt oder Wilder Wein)
- 15 m² Dachfläche extensiv begrünen (Vegetationsschicht im Mittel mind. 10 cm Stärke)
- 1 kleinkroniger, heimischer Laubb Baum oder Obstbaum (kann aus untenstehenden Listen gewählt werden), Mindestpflanzqualität: Stammumfang mind. 16 - 18 cm und Stammhöhe mind. 1,00 m)

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 67 (5) bzw. § 82 (1) BauO NRW) genehmigter baulicher Anlagen der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts NRW anzulegen und dauernd zu unterhalten. Sind durch Umwelteinflüsse schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume oder Sträucher abgängig oder abgestorben, so ist am selben Standort eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten.

Pflanzliste Laubbäume:
Eberesche Sorbus aucuparia
Feldahorn Acer campestre
Spitzahorn Acer platanoides
Stieleiche Quercus robur
Hainbuche Carpinus betulus
Sommerlinde Tilia platyphyllos
Kornelkirsche Cornus mas
Weißdorn Crataegus monogyna

Pflanzliste Obstbäume:
Apfelbäume Malus (in Arten)
Birnbäume Pyrus (in Arten)
Kirschbäume Prunus cerasus
Pflaumenbäume Prunus domestica

Höhen baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

Der Traufpunkt wird durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gebildet.
Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Die Gebäudehöhe bei einseitigen Pultdächern sowie bei Flachdächern wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Außenwand mit dem obersten Punkt der Dachhaut gemessen.
Bei Gebäuden mit gegenläufigem Pultdach gilt der oberste Dachabschluss als Firsthöhe.

Der für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhe maßgebende untere Bezugspunkt i. S. d. § 18 (1) BauNVO ist aufgrund der Topografie des Baugebietes für jedes Grundstück individuell festgelegt. Der jeweilige grundstücksbezogene Bezugspunkt ist dem "Ausbauhenplan zum Baugebiet Ennigerheide-Raiffeisenring" zu entnehmen. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt. Er kann auch im Internet auf der Startseite des Plans im Planungs- und Beteiligungsserver (www.o-sp.de/ennigerloh > Planliste > rechtskräftige Bebauungspläne) eingesehen und heruntergeladen werden.

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO können gem. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der Garagenöffnung muss ein Stauraum mit einem Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden. Wird die Garage parallel zur Straße angeordnet, so ist an der Längsseite ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m³ Rauminhalt im Sinne des § 65 (1) Ziffer 1 BauO NRW sowie Einfriedungen.

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.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf zwei und pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB i.V.m. § 38 WHG

Innerhalb der umgrenzten Flächen ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 31 LWG (Landeswassergesetz NRW) festzustellen. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die nicht nur zeitweilige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist im Gewässerrandstreifen verboten.

Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Innerhalb der umgrenzten Fläche gem. § 9 (1) 25b BauGB gilt neben der Erhaltung gleichzeitig das Gebot der Ergänzung des Bestandes. In lückenhaften Bereichen bzw. bei Ausfall von einzelnen Bäumen sind Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die Baumartenwahl hat sich dabei an den Bestand des Umfeldes zu orientieren.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Zuwegungen benötigt werden, flächig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

Baugestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 89 BauO NRW

Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach (einseitiges und gegenläufiges) mit einer Dachneigung von 25° - 48° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° - 8°.

Doppelhäuser:

Doppelhäuser sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aus gestalterischen Gründen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

Einfriedungen:

Im Bereich der Erschließungsanlagen (Vorgärten) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken und Grundstücken, deren Gartenbereiche (nicht Vorgärten) an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt die Höhenbeschränkung von maximal 1,50 m.
Einfriedungen sind nur aus folgenden Materialien zulässig: Holz, holzimitierende „Kunststoff“-Produkte, Schmiedeeisen, Metall oder Draht. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand oder als Mauer ausgeführt werden. Als geschlossene Wand gilt eine solche, die keine 8 cm Luftraum zwischen den einzelnen Elementen aufweist.

Gabionen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einzelnen Elemente eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten und abwechselnd mit natürlichen Einfriedungen, wie Hecken oder Sträuchern in mindestens in der gleicher Länge wie die Gabionen errichtet werden. Bis zur Höhe von einem Meter kann die Einfriedung in geschlossener Form hergestellt werden, auch wenn eine bis zu 1,50 m hohe Anlage errichtet wird. Für die Höhen gelten die vorgenannten Regelungen.
Wild lebenden Kleintieren muss das ungehinderte Überqueren der Grundstücks-grenzen mit Hilfe der Durchlässigkeit der Einfriedungen ermöglicht werden. Dies kann bspw. durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung von mind. 10 cm Höhe oder durch ausreichend große Spalten von mind. 10 cm Breite in der Einfriedung erreicht werden.

Natürliche Einfriedungen sind von den vorgehenden Festsetzungen nicht betroffen.

Vorgärten:

Im gesamten Plangebiet ist die Vorgartenfläche als grüne Vegetationsfläche auszubilden; die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen.
Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig.
Die Definition des hier genannten Vorgartens umfasst einen 3,00 m breiten Streifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur straßenzugewandten Baugrenze.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen

gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Steinkauz

Um das Töten und Verletzen des Steinkauzes (durch Aufgabel der Brut) gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen die Baumaßnahmen der Erschließungsstraße außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit des Steinkauzes (Anfang März - Ende Juni) stattfinden.

Zur Vermeidung der Störung bzw. Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Steinkauzes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG muss vor den Baumaßnahmen an der Erschließungsstraße ein adäquater Ersatzbrutplatz geschaffen und ein Nahrungs-habitat angelegt oder gesichert werden. Idealerweise ist dabei auf vorhandene Strukturen (Streuobstwiese), die noch nicht von Steinkäuzen genutzt werden, zurück-zugreifen.

Maßnahmen und Voraussetzungen für den Ersatzlebensraum (Brutplatz und Nahrungshabitat):

- Anbringen von Steinkauznisthilfen (~ 3 Stück) an geeigneten Orten (z.B. Streuobstwiese) (Nahrungshabitat sollte in der Umgebung vorhanden sein),
- Ausreichende Entfernung zu Stör- / Gefahrenquellen (ca. 100 m),
- Nähe zum Eingriffsort (idealerweise < 2 km) bis zu 10 km,
- Entfernung zum Wald > 200 m (Prädation durch Waldkauz),
- Anlage und Pflege von extensivem Grünland im Umfeld des Ersatzbrutplatzes (falls nicht vorhanden).

Die Stadt Enniger wird im Herbst 2020 in einer Entfernung von 500 m nördlich des vorhandenen Bruthabitats ein Ersatzbruthabitat durch Anbringen von 3 Steinkauzröhren auf einer extensiven Obstwiese auf dem Flurstück 36, Flur 7, Gemarkung Enniger schaffen.

Das Ersatzbruthabitat befindet sich auf einer privaten Obstwiese und ist vertraglich für die nächsten 30 Jahre gesichert. Die vorhandene Nisthöhle wird, verschlossen, damit der Steinkauz sie vor den Bauarbeiten nicht wieder bezieht.
Sollte dieser Vertrag nach 30 Jahren nicht verlängert werden können, hat die Stadt Ennigerloh 300 m westlich eine extensive Pferdeweide als Pfandfläche für die dauerhafte Sicherung im städtischen Eigentum. Es handelt sich um das Flurstück 364 der Flur 20 in der Gemarkung Enniger.

