

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 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)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung zur 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a beschreibt die Lärmexposition im Plangebiet im Detail.

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sichtdreiecke (Anfahrtsicht)
 Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen, Anboisungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m gemessen von der überlappenden Straße-Überschreitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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.

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

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

6. Grünflächen

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

Flurstücknummer

Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.2023 die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2020 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 05.10.2023 bis einschließlich 18.11.2023 zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.03.2023 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den _____
 Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis einschließlich 18.11.2023 zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist am 30.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Ennigerloh, den _____
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 21.06.2023 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NRW und § 10 BauGB diese Änderung des Bebauungsplans am 21.06.2023 als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den _____
 Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplans ist am 30.03.2023 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 Versorgungsleitungen 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 Lärmbestimmungen 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 Hochstamm-Bäumen 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 Laubbau 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, Mülleinhäuser 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.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist durch die Westkirchener Straße sowie die Nähe zu Gewerbeflächen lärmvorbelastet, so dass für die geplanten Wohnbauflächen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind bei baulichen Errichtungen oder baulichen Änderungen von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_wges des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich IV: 70 dB(A) als maßgeblicher Außenlärmpegel
Lärmpegelbereich III: 65 dB(A) als maßgeblicher Außenlärmpegel
Lärmpegelbereich II: 60 dB(A) als maßgeblicher Außenlärmpegel
 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 L_m = 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 O_a-Schalldämm-Maßes R_wges zu berücksichtigen. Terrassen und Balkone sind so anzuordnen, dass diese nicht zur Westkirchener Straße ausgerichtet werden. Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallnachweises ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVZ 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759; ber. 2019 S. 23)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376)
- Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 3. Februar 2015, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Mai 2019 (GV. NRW. S. 233)
- Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
- DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 1987-05
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Hinweise:
 1. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Ableitung des Mischwassers liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster.

2. Im Altlastenkataster des Kreises Warendorf sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes verzeichnet. In der Vergangenheit wurde jedoch im Umfeld des Plangebiets Strontianit abgebaut, so dass mögliche Lagerstätten nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Erdarbeiten sollte auf eine mögliche Strontianitlagerstätte sowie auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Solche atypischen Bewegungsbilder sind Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen an der Tagesoberfläche. Auch schnee- und eisfreie „Flecken“ im Winter oder kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauten sein. Sollten die beschriebenen Hinweise sowie Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Gegebenheiten sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens zu sichern.

3. 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 Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung 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. (Hinweis im Bebauungsplan)

4. 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 Erdbeobachtungen 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).

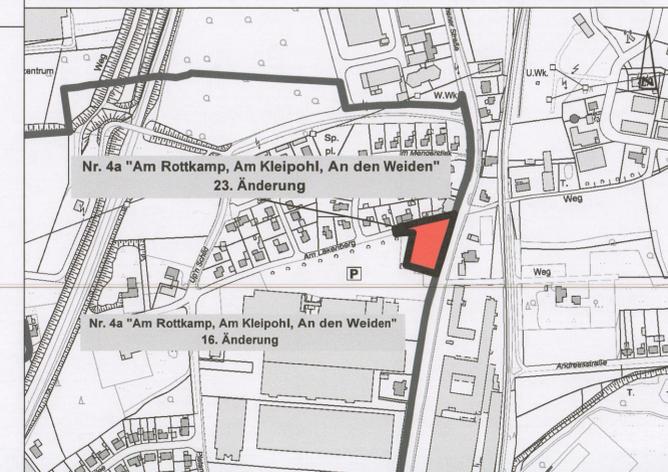
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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. Ausnahme genehmigungen 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 Klimaanalyse des LANUV zeigt für die Planfläche eine starke thermische Belastung von über 35 bis 41 Grad Celsius PET am Tag, während nachts eine mäßige nächtliche Überwärmung von über 10,5 bis 20 Grad Celsius PET festgestellt wird. Insgesamt wird die thermische Situation vorort als weniger günstig eingeschätzt und ein Anstieg der Temperaturen im Zuge des Klimawandels erwartet. Dem Eigentümer 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.

Stadt Ennigerloh

Stadtteil Ennigerloh-Mitte



Übersichtsplan M. 1:5 000

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

Gemarkung:	Ennigerloh	Stand der Planunterlagen:	16.03.2021
Flur:	22	Rechtsverbindlich seit:	____, ____ 20__
Maßstab:	1:500, ETRS 89		

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

Stadt Ennigerloh
 Fachbereich Stadtentwicklung
 -Der Bürgermeister-

Druckdatum: 03.08.2021