ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vo 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNV)
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

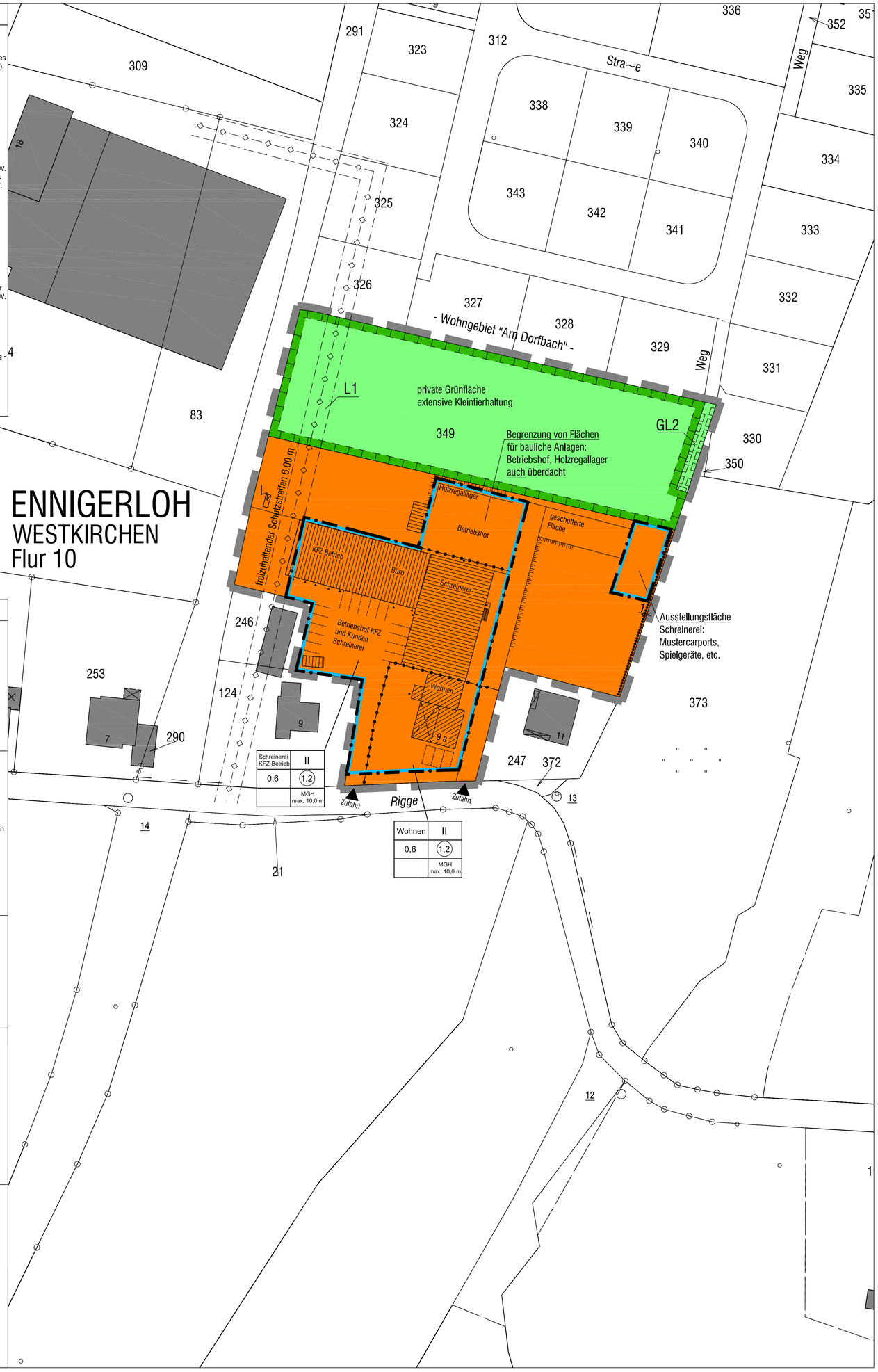
III. Bauordnung für das Land Nordrhei -Westfalen (Landesbauordnung - BauO NR)
In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644).

IV. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 9)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

V. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO N)
Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 de Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514).

VI. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW S. 332).

ENNIGERLOH
WESTKIRCHEN
Flur 10



VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.02.09** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.02.09** ortsüblich bekannt gemacht.

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **11.05.09** beschlossen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am **29.05.09** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.06.09** bis einschließlich **07.07.09** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

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 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am _____ als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit der Begründung während der allgemeinen Öffungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

LEGENDE
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "Schreinerei Spiekermann"

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN
BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
BauO NW Bauordnung Nordrhein Westfalen

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1, 4, 6 BauNVO

Baufläche für Schreinerei + KFZ-Betrieb bzw. Teilfläche für Wohnen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl

(1,2) Geschoßflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

MGH maximal zulässige Gebäudehöhe

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB

private Grünfläche, siehe Einschrieb

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung natürlicher Sukzessionsflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdische Ferngasleitung NW 150 mit 6.0 m freizuhaltendem Schutzstreifen

MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger

G Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

Flurstücksgrenze

524 Flurstücksnummer

Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs

Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs

Bestandsgebäude

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	max. zulässige Gebäudehöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schreinerei Spiekermann", Ennigerloh - Westkirchen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
Für die im Plangebiet gekennzeichnete Nutzungsfläche „Schreinerei und Kfz-Betrieb" sind folgende Nutzungen zulässig:
Schreinereibetrieb, Tischlereibetrieb, Zimmereibetrieb, holzverarbeitender Betrieb jeweils als Handwerksbetrieb mit anteiligem Verwaltungsteil.

Der vorhandene Kfz-Betrieb „Muckelmann", Rigge 9b, genießt Bestandsschutz. Die Nutzungsänderungen wurden mit Bauschein vom 29.08.2000 (AZ 63-Q-10152/99-4-G) vom Kreis Warendorf genehmigt. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Kfz-Betriebes „Muckelmann" im Einvernehmen mit der Stadt und dem zuständigen staatlichen Umweltamt unter Beachtung der Aussagen des Schallgutachtens Nr. 5371096 ausnahmsweise zulässig sind, solange sie der Bestandssicherung des vorhandenen Betriebes dienen. Im Falle eines Betriebswechsels ist weiterhin ein Kfz-Betrieb zulässig, soweit die vor genannten Festsetzungen und Vorgaben eingehalten werden.
Im Falle der Aufgabe des Kfz-Betriebes ist eine Erweiterung des Schreinereibetriebes unter Einhaltung der vor genannten Festsetzungen und Vorgaben (Schallgutachten) zulässig.

In der aus der Schreinerei und dem Kfz-Betrieb ausgegrenzten Teilfläche „Betriebshof" sind bauliche Anlagen zum Zweck einer Betriebshofbetreibung zulässig. Zu den vor genannten baulichen Anlagen gehören Holzregallager bis zu einer max. Höhe von 4,5 m über Oberkante der Betriebshoffläche. Dieses Holzregallager ist an den Fremdgrundstücken zugewandten Seiten mit einer Holzverschalung zu versehen. Eine Fassadenbegrünung der vor genannten Verschalungsfläche ist erwünscht.
Eine Überdachung der Betriebshoffläche ist zulässig, soweit eine max. Höhe von 5,00 m über Oberkante Betriebshoffläche eingehalten wird.
Die baulichen Anlagen Holzregallager und Überdachung sind Bestandteil von möglichen Schutzelementen zur Verbesserung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier zur weiteren Verbesserung des Schallschutzes für die angrenzenden Wohnbereiche.

Die aus der Betriebsfläche abgegrenzte Teilfläche Wohnen im nördlichen Eckbereich des Plangebietes dient ausschließlich dem Wohnzweck.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Wohneinheiten gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
In dem vom Betriebsgelände abgegrenzten Teilbereich mit der Zuweisung Wohnen als Art der baulichen Nutzung sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Überbaubare Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.
Nebenanlage gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind die gem. § 6 Abs. 11 BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zulässigen Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäusern mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m² und einer mittleren Wandhöhe von nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.
Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zulässig. Eine angrenzende Verkehrsfläche bildet keine Nachbargrenze im Sinne des § 6 BauO NRW. Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,0 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Festlegung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs.1 und 3 BauGB
Folgende Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen werden festgesetzt:
Max. Gebäudehöhe von 10 m
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.
Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe der fertigen Erschließungsanlage.
Diese Beschränkung soll eine Integration in den Bestand und die Umgebung gewährleisten sowie Belange des Nachbarschutzes vor übermäßig hoher Bebauung (z. B. zusätzliche Verschattung) sichern.

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Im Einzelnen sind nachfolgende mit Rechten belastete Flächen definiert:

L1 Das Leitungsrecht L1 umfasst die Rechte des Versorgungsträgers zu den im Bestand befindlichen Ferngasleitungen im dargestellten Verlauf inkl. eines 6,0 m breiten Schutzstreifens. Der vor genannte Schutzstreifen im Nord-Süd-Verlauf ist freizuhalten.

G+L2 Die mit Geh- und Leitungsrechten belegte Trasse G+L2 umfasst die Gehrechte für die Allgemeinheit zum Erhalt eines vorhandenen Wanderweges und als fußläufige Verbindung von der Straße Rigge zum Baugebiet „Am Dorfbach".
Zudem umfasst das Leitungsrecht die Befugnis des Trägers der Wasserversorgung und Regenwasserentsorgung. Zur Ableitung des Regenwassers ist eine ausreichend dimensionierte Trasse zwischen dem von der Ringerschließung zum Bebauungsgebiet „Am Dorfbach" abgehenden Erschließungsstich und dem geplanten Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Gemarkung Westkirchen, Flur 10, Flurstück 61, vorzusehen. Die Wasserversorgung Beckum weist auf die Notwendigkeit einer Leitungsverbindung zwischen der vor genannten Ringerschließung und der Rigge über die Fläche der Parzelle 61 hin, um hierdurch den Leitungsring zu schließen und den nötigen Durchfluss für das Bebauungsgebiet sicherstellen zu können.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im Norden des Plangebiets wird eine private Grünfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Als „Maßnahme" wird der „Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Sukzession" festgesetzt.
Auf dieser vor genannten privaten Grünfläche ist für den Zeitraum bis zur 1. Realisierung zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1/2 BauGB extensive Kleintierhaltung zulässig.
Mit Realisierung der ersten Wohngebäude im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist die weitere Zulässigkeit der Kleintierhaltung in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf und der Stadt Ennigerloh zu prüfen und festzusetzen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauO NRW für die Flächen mit der Zuweisung "Wohnen"

Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig.
„Weiß" umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Dachform/ Dacheindeckung
Im "abgegrenztem Bereich Wohnen" sind in den gekennzeichneten Baufeldern nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Teilbereiche der Grundfläche des Gebäudes, untergeordnete oder gliedernde Bauteile dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach) versehen werden, soweit sie 20% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten halten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zwei Ebenen übereinander liegend sind unzulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.

Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken
Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

Abweichungen
Abweichungen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauO NRW für die Flächen mit der Zuweisung "Schreinerei- und KFZ-Betrieb"

Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig.
„Weiß" umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.
Die jeweiligen beweglichen Bauteile der Tor- bzw. Einfahrtbereiche sind von den vorgenannten Gestaltungsvorgaben ausgenommen. Die farbliche Behandlung der beweglichen Bauteile der Toranlagen in leuchtenden Farbtönen ist unzulässig.

Dachform/ Dacheindeckung
In der Fläche zum "Schreinerei- und KFZ- Betrieb" sind in den gekennzeichneten Baufeldern nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer und Flachdächer zulässig.

Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken
Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ist auf den Dachflächen zulässig.

Abweichungen
Abweichungen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 BauGB

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

Grundwasser
Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Kreises Warendorf, der Landrat als zuständiger Unterer Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

Trinkwasser
Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.ZT. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Regenwasserbehandlung
Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 cbm pro angefangener 100 qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung mit 48cbm/h ist für das Plangebiet gesichert.

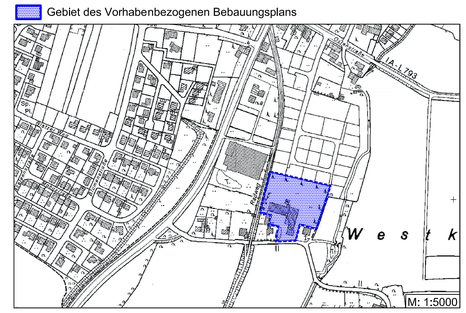
Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 15 und 16 DschG).

Nutzung der Sonnenenergie
Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

Versorgung
Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluss an das vorhandene Kommunikationsnetz wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.
Innerhalb der durch Leitungsrecht geschützten Flächen bzw. der freizuhaltenden Schutzstreifen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Kampfmittelbelastung
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 der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen, Tel.: 02931 82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Stadt Ennigerloh - Westkirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schreinerei Spiekermann"

© Geobasisdaten: Kreis Warendorf 2008
Maßstab: 1 : 500
Kreis: Warendorf
Gemeinde: Ennigerloh
Gemarkung: Westkirchen
Flur: 10
Flurstück: 349
Datum der Rechtskraft:

Nord

Entwurfsverfasser: plan.werk Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH
Schorlemerstraße 12
48143 Münster

Stadt Ennigerloh
-Der Bürgermeister-
Fachbereich Stadtentwicklung

_____
im Auftrag Handke

Plotdatum 05. Juni 2009