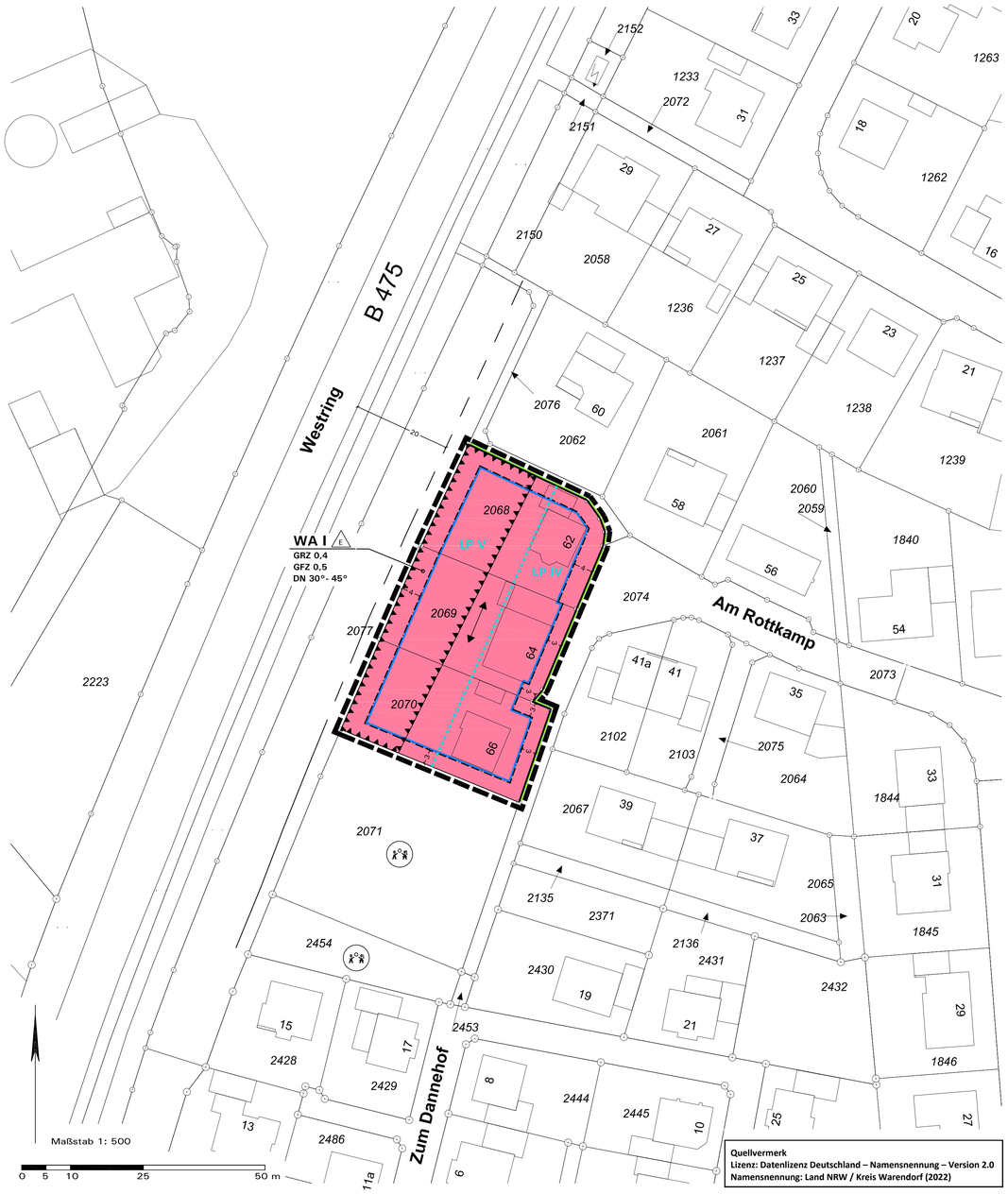
STADT ENNIGERLOH:
BEBAUUNGSPLAN NR. 4a,
1. ÄNDERUNG DER 11. ÄNDERUNG
"Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden"



Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2022)

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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

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. Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

WA

GRZ 0,4

GFZ 0,5

I

E

LP IV / LP V

DN 30°- 45°

~3~

20

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

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

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

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,5

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
- Höchstmaß, hier ein Vollgeschoss

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlage (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

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

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche IV bis V, siehe textliche Festsetzung D. 3.1

Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm, siehe textliche Festsetzung D. 3.2

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

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

Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich:
- geneigte Dächer, Dachneigungen 30-45°

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

Baubeschränkungszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit Regelungen im Abstand bis 20,0 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Bundesstraßen (hier: B 475)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 / 15

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude mit Hausnummern

VG / WG

Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,0 - 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Wohngärten/Flächen mit Süd-/Westerschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

2.1 Einschränkung (§ 23(5) BauNVO) für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen: Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 BauNVO), Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2, Zugänge, Zufahrten, ebenerdige offene Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14(1a) BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind zudem Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO. Garagen sind als Einzel- oder Doppelgarage in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV-V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, bei Nutzungsänderung oder bei baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche IV und V sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar im Fachbereich 4, Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh während der allgemeinen Öffnungszeiten) vorzunehmen.

3.2 Schutzvorkehrungen für Außenbereiche vor Verkehrslärm: Bei Neubauten sind Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z.B. Terrassenwände/ Sichtblenden wirksame Pegelminderungen (= Außenlärmpegel bis maximal 60 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen.

3.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB:
Ausnahmen von den unter 3.1 und 3.2 geregelten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage: Immissionsschutzgutachten, Verkehrslärmgutachten im Zuge der angestrebten Bebauungsplanänderung Nr. 4a der Stadt Ennigerloh, Ahaus, Normec Uppenkamp, Mai 2022

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Die **Sockelhöhe** (= Oberkante (OK) Fertigfußboden Erdgeschoss) darf 0,6 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Die Berechnung des Bezugspunkts erfolgt wie folgt: Mittelwert der zwei höchsten Punkte der OK Fahrbahn/Gehweg, gemessen jeweils auf der Senkrechten zu den zwei Grundstückseckpunkten auf der Straßenbegrenzungslinie der Straße (Punkt 1 und 2), die zur Erschließung bestimmt ist. Je nach Straßenausbau ist der höchste Punkt der Oberkante der fertigen Fahrbahn oder der höchste Punkt der Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt die jeweils längere Grundstückseite.

1.2 Dachformen und Dachneigungen: Die Dachneigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.
Die Höhe des Drempels, d. h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut darf 75 cm nicht überschreiten

1.3 Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

1.4 Solaranlagen: Ab einer Dachneigung von mehr als 5° müssen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

2. Gestaltungs-, Bepflanzungsvorschriften und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 89(1) Nrn. 4 und 5 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen sind in entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur aus standortgerechten oder klimaresilienten Laubhecken zulässig, diese müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen abgesetzt sein. Zur Gartenninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich.
In Vorgärten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m über der Straßenoberkante zulässig (siehe Definition Vorgärten unter Punkt C.) Diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten.
Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Rotbuche, Feldahorn.
Hinweis: Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

3. Abweichungen

3.1 Bei **An-/Umbauten im überplanten Altbestand** (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1 und E.2 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

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. 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.

3. Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde wie Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben; Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. 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.

5. Altlasten
Der Stadt Ennigerloh 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.

6. 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 Ennigerloh sind zu benachrichtigen.

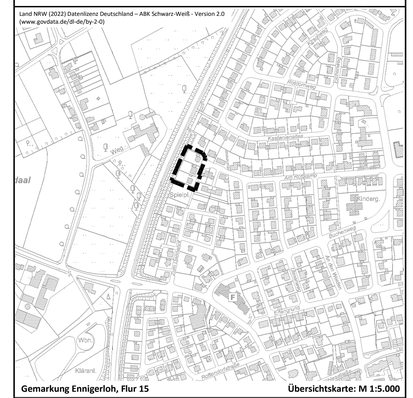
Die 1. Änderung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4a, 11. Änderung „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden". Mit Inkrafttreten der 1. Änderung der 11. Änderung treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4a, 11. Änderung „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden" insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung der 11. Änderung bleiben unberührt, sie gelten weiterhin fort.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Information gemäß § 13a(3) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) 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	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	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	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	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

STADT ENNIGERLOH:

BEBAUUNGSPLAN NR. 4A,
1. ÄNDERUNG DER 11. ÄNDERUNG

„AM ROTTKAMP, AM KLEIPOHL, AN DEN WEIDEN"



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

0 25 50

Maßstab 1:500 Planformat: 98 cm x 72 cm Nord

Planbearbeitung:	Planungsstand:
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	**Entwurf** **Juni 2023** Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Lo, Hü

Pr_20230607_4a-1-1-Entwurf