

STADT ENNIGERLOH, STADTTTEIL OSTENFELDE: BEBAUUNGSPLAN NR. 216 "Im Winkel" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

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. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA
4 Wo
 GRZ 0,4
 GHmax. 91,5 m ü. NNH
 Hmax. 81,5 m ü. NNH
 GRZ 0,4

II

WA2 II
 GRZ 0,4
 GHmax. 91,5 m ü. NNH
 PD max. 15°
 FD

WA2 II
 GRZ 0,4
 GHmax. 91,5 m ü. NNH
 PD max. 15°
 FD

WA2 II
 GRZ 0,4
 GHmax. 91,5 m ü. NNH
 PD max. 15°
 FD

WA1 III
 GRZ 0,4
 GHmax. - siehe Plankarte
 PD max. 15°
 FD

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016), siehe textliche Festsetzungen D.2:
 - zulässige Gesamthöhe als Höchstmaß, hier z. B. 91,5 m ü. NNH
 Zulässige Höhe H der Tiefgaragen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016):
 - Höchstmaß, hier 81,5 m ü. NNH
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
 - Höchstmaß, hier z. B. zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen, siehe textliche Festsetzungen D.3.3

4. Flächen für Tiefgaragen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Parkfläche/Parkplatz, privat
 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz (Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig)

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
 - geschlossene, standortgerechte, klimaresiliente Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.3.1

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)
 Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1.1. Zulässig sind ausschließlich:
 - Pultdach, Dachneigungen 0-15°
 - Flachdach

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m über Fahrbahnkante ständig freizuhalten (§9(1) Nr.10 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“ (§ 9(7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
 Maßangabe in Meter

C. Darstellungen der Plangrundlage ohne Festsetzungscharakter

443
 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

15
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

70,30
 Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung (unverbindlich)

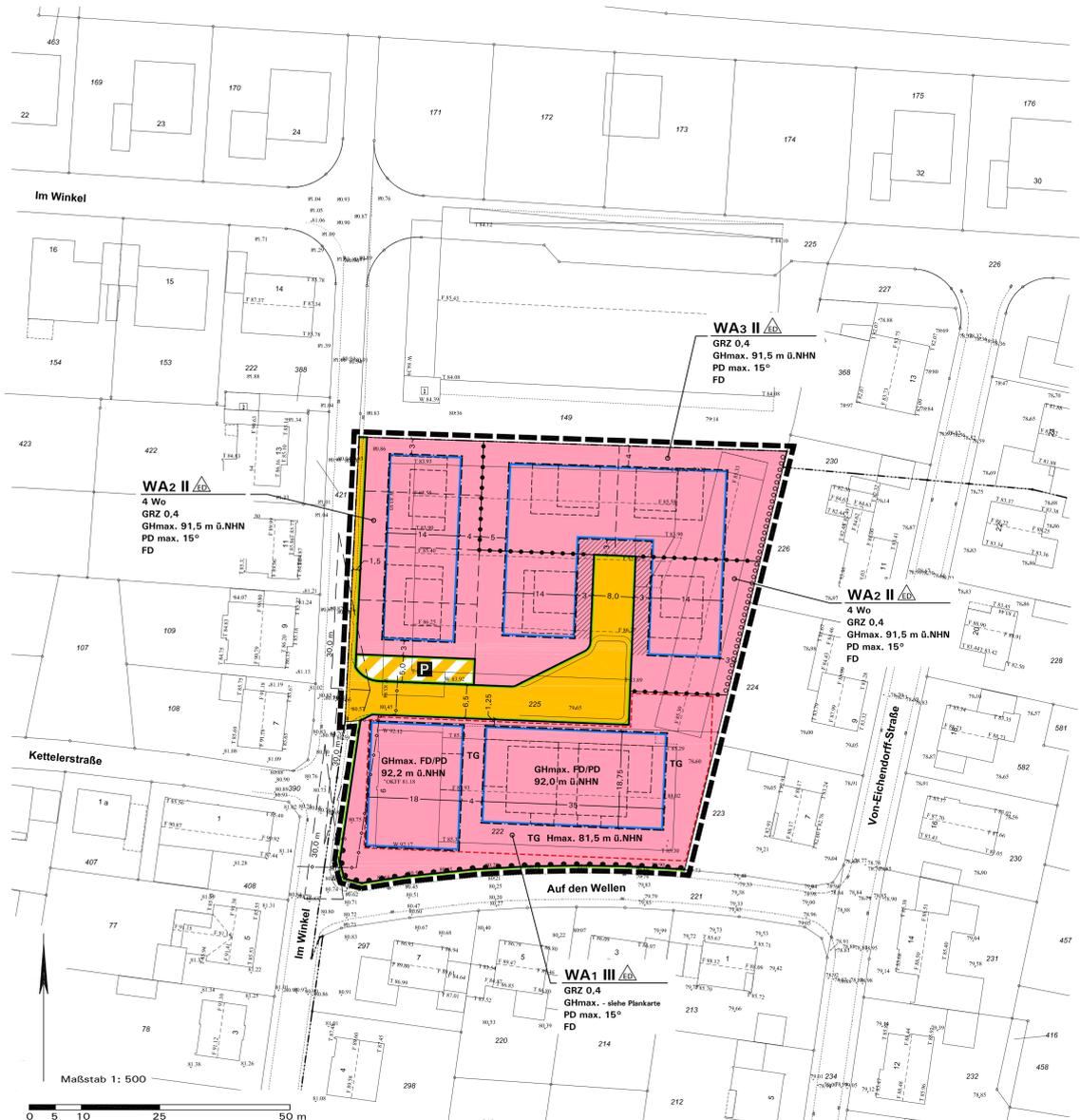
70,30
 Höhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016) (Vermessungsbüro Jungemann, 08/2021)

geplantes Bebauungskonzept (unverbindlich, Spielker Baugesellschaft mbH, 11/2021)

Telekommunikationslinien / Leitungen der der Telekom (unverbindlich)

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:
 03.08.2021 (bzgl. Bebauung)
 03.08.2021 (bzgl. Flurstücksnachweis)
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
 Warendorf, den
 Vermessungsbüro Jungemann



Maßstab 1: 500
 0 5 10 25 50 m

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	Ausfertigung
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am 31.05.2022 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 15.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 15.04.2022 wurde die Öffentlichkeit über die wesentlichen Ziele sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 17.02.2023 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB vom 27.02.2023 bis 30.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2023 gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am 19.06.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 28.07.2023 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermann Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Der Bebauungsplan Nr. 216 „Im Winkel“ ist vom Rat der Stadt Ennigerloh als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Ratsbeschlüssen übereinstimmt.
Ennigerloh, den 16.06.2023 Bürgermeister	Ennigerloh, den 16.06.2023 Bürgermeister	Ennigerloh, den 16.06.2023 Bürgermeister	Ennigerloh, den 17.07.2023 Bürgermeister	Ennigerloh, den 31.07.2023 Bürgermeister	Ennigerloh, den 31.07.2023 Bürgermeister

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.3. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in der Teilfläche WA2 maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelwohngebäude oder maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
2.1. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NNH) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:
Definition der oberen Bezugspunkte
 - Maximal zulässige Gesamthöhe: Die zulässige Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Pultdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufstehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.
2.2. Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:
 a) Die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann als Ausnahme durch Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden. Photovoltaik-anlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme um maximal 0,5 m überschreiten
 b) Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
2.3. Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO: In der Teilfläche WA1 kann die zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 % gemäß § 19(4) Sätze 1, 2 BauNVO) gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 wie folgt überschritten werden:
 - durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten

3. Grünordnerische Festsetzungen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
3.1. Anlage von Schnitthecken innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Gehölze als geschlossene, standortgerechte, klimaresiliente Schnitthecke. Zulässig sind u. a. folgende Arten:
 - Kornelkirsche - Cornus mas,
 - Schlehdorn - Prunus spinosa,
 - Faulbaum - Rhamnus frangula,
 - Hundstrose - Rosa canina,
 - Salweide - Salix caprea.
 Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

3.2. Extensive Flachdachbegrünung auf Garagen und Carportanlagen: Auf den Garagen und Carportanlagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.
 Hinweis: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

3.3. Anpflanzung im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Randzonen (Vorgartenbereich): Die Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Flächen für Fahrradabstellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchstein) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenauflages. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“

1. Bauliche Anlagen
1.1. Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächern) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Spitzbodenbereich (=2 Ebene im Dachraum) unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzellängen werden zusammengerechnet. Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten Organg (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern): mindestens 1,5 m.
1.3. Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.
1.4. Als Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
1.5. Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) gelten folgende Anforderungen:
 - Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°: Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
 - Geneigte Dachflächen (Steldächer) ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.
1.6. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundausgaben Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
1.7. Fassadengestaltung in allen Teilflächen des WA: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien zugelassen:
 - Putz
 - Holz
 - Ziegel/Klinker
 - Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)
 - Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig.
 Hinweis/Beispiele: Untergeordnete Bauteile wie Gauben, Dacherei, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen.

1.8. Abweichungen (§ 69 BauO NRW):
 Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Abweichungen (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.7 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 Entwässerungsart der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Ableitung des Mischwassers liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster.
2. Niederschlagsentwässerung
 Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Müldeinsystem vorgesehen ist.
3. Bau und Bodendenkmäler
 Innerhalb des Plangebietes sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Bodenergründungen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, z. B. Mauerwerk, Einzelufunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Folgendes ist zu beachten:
 1. 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, Sentpauer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 2. 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 (§ 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW).
 3. 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 (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
4. Ökologische Bauweise und Klimafolgenanpassung
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnfeldgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Fassadenbegrünungen und wasserundurchlässige Bodenbeläge. Bei Grenzgeräten ist die nachträgliche Zustimmung erforderlich.
 Zudem wird den Eigentümern und künftigen Vorhabenträgern aus Gründen der Klimaanpassung die Verwendung von Materialien und Anstrichen mit hoher Albedo empfohlen, um steigenden Überhitzungen entgegenzuwirken.
5. Altlasten
 Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten / Altablagern bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz NRW (LodSchG NRW) die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Sollten bei Erarbeiten Altlastablagern oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
6. Kampfmittel
 Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelverunreinigungen 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-Bathel, Tel.: 02931/82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen.
7. 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken.
 Ausnahmeregelungen 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.
8. Höhe baulicher Anlagen
 Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NNH, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NNH	angenommene Bezugshöhe in Meter über NNH	Höhe baulicher Anlagen über angennommener Bezugshöhe
WA1	GHmax. 92,00	81,24	10,76 m
	GHmax. 92,20	81,18	11,02 m
WA2	GHmax. 91,50	81,00	10,50 m
WA3	GHmax. 91,50	81,00	10,50 m

9. Auslage von DIN-Normen

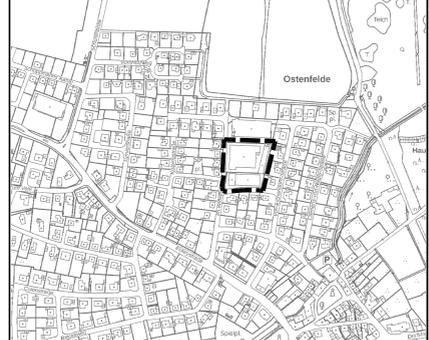
Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus der Stadt Ennigerloh während der allgemeinen Sprechzeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

10. Hinweis auf Telekommunikationslinien / Leitungen der Telekom

Gemäß Stellungnahme / Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.03.2023 befinden sich Telekommunikationslinien / Leitungen der Telekom innerhalb des Plangebietes (siehe verbindliche Darstellung in der Plankarte). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die erforderlichen Abstimmungen von den Bauausführenden zu leisten.

ENNIGERLOH, STADTTTEIL OSTENFELDE BEBAUUNGSPLAN NR. 216 „Im Winkel“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - ABKatern - Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Gemarkung Ostenfelde, Flur 4
 Maßstab: 1:500
 Planformat: 99 cm x 83 cm
 Nord

Bearbeitung:
 Tischmann Loh & Partner
 Stadtplaner PartGmbH
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Juni 2023
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Na, Lo