ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586).

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

III. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
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 90)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

V. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 380).

VI. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442).

VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 419 "Börgerskamp", Ennigerloh-Enniger, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **23.11.2009** beschlossen.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.11.2009** ortsüblich bekannt gemacht.

Ennigerloh, den

Bürgermeister

Von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Bau GB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs.2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ennigerloh, den

Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.01.2010** bis einschließlich **25.02.2010** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am **15.01.2010** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans am _____ als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den

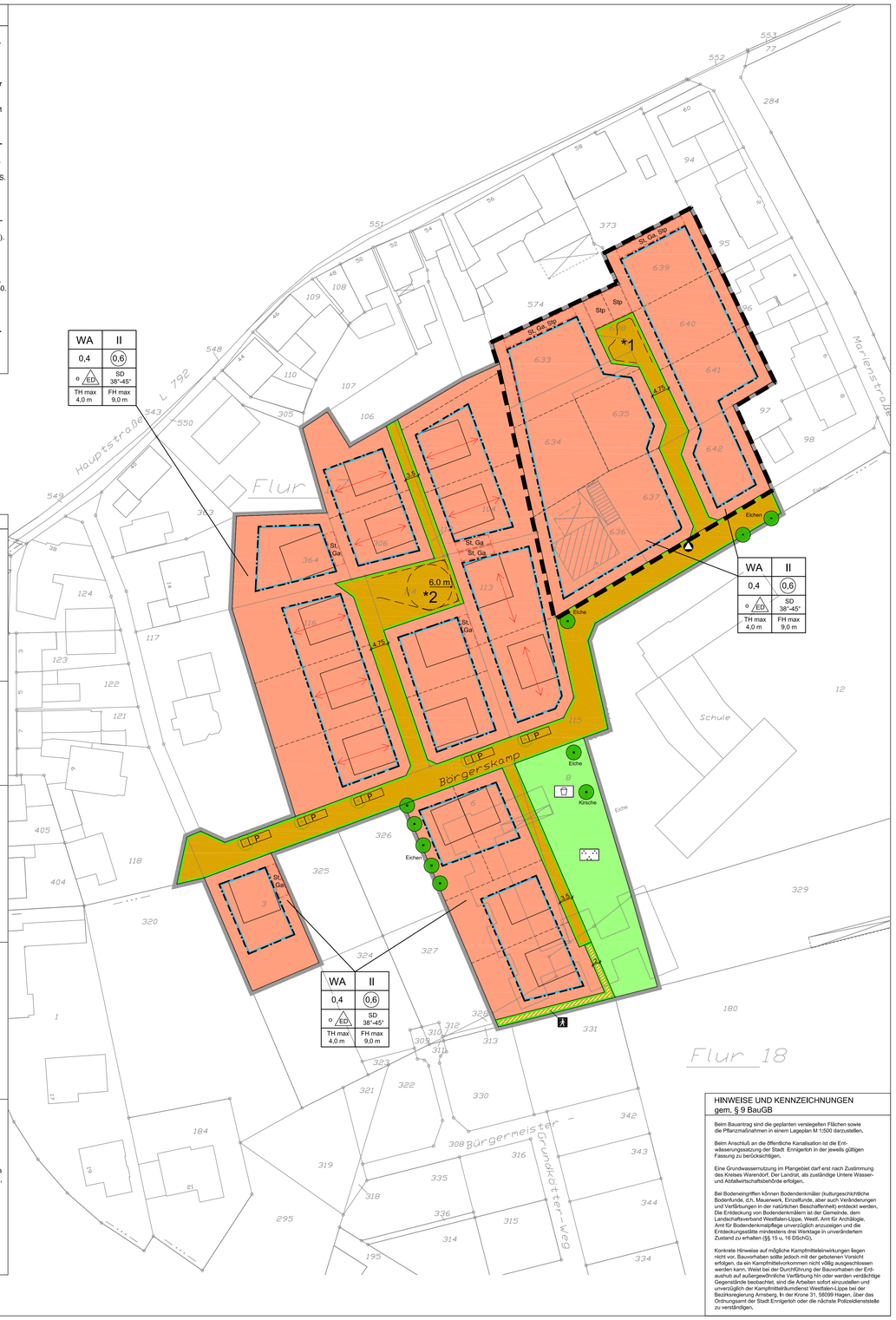
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 419 ist am _____ 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 bereitgehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

Ennigerloh, den

Bürgermeister



HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 BauGB

Beim Bauantrag sind die geplanten versiegelten Flächen sowie die Pflanzmaßnahmen in einem Lageplan M 1:500 darzustellen.

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

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Kreises Warendorf, Der Landrat, als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

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 Gemeinde, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollte 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 unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen,

LEGENDE

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BauO NRW = Bauordnung NRW

FÖRMLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (2) und (3) BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 (2), 17-21 BauNVO
I, V, m, § 9 (2) BauGB

0,4 — Grundflächenzahl
(0,6) — Geschoßflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH max 4,0 m — Zulässige Traufenhöhe
FH max 9,0 m — Zulässige Firsthöhe

BAUWEISE gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO
SD — Satteldach (Krüppelwalmdach zulässig)
o — offene Bauweise, mit der Differenzierung:
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
Fuß- und Radwege

GRÜNFLÄCHEN gem. § 5 (2) Nr.5, § 9 (1) Nr.15 BauGB
Vorgeschlagene Baumstellung
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Spielplatz
Zweckbestimmung Parkanlage

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN
St Ga Stp — Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
St = überdachter Stellplatz
Ga = Garage
Stp = Stellplatz ohne Überdachung
Firstrichtung
*1 — Wendehammer für PKW
*2 — Wendekreis für PKW, Wendehammer für LKW bis 10m Länge und 22 t, 3-achsige Müllfahrzeuge
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Baukörperstellungen
Müllbehältersammelstelle gem. §9 Abs.1 Nr.14 BauGB
Die Errichtung der Sammelstelle in der jeweiligen Größe von 0,5 m²
Stellfläche / WE erfolgen im Rahmen des Straßenendausbaus
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
331 — Flurstücksnummer
Wohngebäude

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl
Bauweise	Dachform u. Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 BauGB für die Flächen mit der Zuweisung "Allgemeines Wohngebiet" (WA)

Überbaubare Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.2 Bau GB
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt, Baugrenzen können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie zur Straße abgewandten Seite durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 1,0 m überschritten werden, (§ 23 (3) BauNVO).

Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschoßebene gem. §9 Abs.1 / 2 BauGB und § 16 BauNVO
Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone), die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen, Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die Höchstmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten,
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf nicht höher als 0,50m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen, Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen,

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig,

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden, Diese müssen unabhängig voneinander benutzbar sein, Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 50% nicht überschreiten, Werden zwei Stellplätze als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen,

Die Breiten der für Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 5,00 m für eine Doppelgarage nicht überschreiten,

Die Gesamtfläche aller Nebenanlagen innerhalb der Abstandsfläche von drei Metern zur Nachbargrenze darf 7,5 qm nicht überschreiten,

Wohneinheiten gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Müllsammelstellen gem. §9 Abs.1 Nr.14 BauGB
Gemäß den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung ist das Wenden bzw, Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen unzulässig, Der Platzbedarf für das Einrichten von einem großflächigen Wendekreis für Müllfahrzeuge steht indes in keinem Verhältnis zu der Länge des nordöstlichen Stichweges, Daher ist an der Einmündung des v.g. Stichweges eine Müllbehältersammelstelle im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, die der Lagerung der Müllgefäße vom Abend vor dem Tag der Leerung bis einschließlich zum Tag der Leerung dient.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr.20 BauGB
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind mit einheimischen landschaftstypischen Laubgehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagendächern wird ausdrücklich hingewiesen,

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% der Grundstücksfläche einzuhalten, Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen, etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen, Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleiche wie folgt vorzusehen:

Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind
- je angefangene 10qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 80% (z,B, Verbundpflaster, Plattenbeläge oder Klinkerpflaster) bzw,
- je angefangene 20qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 40% (z,B, Mittel- + Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie
- je angefangene 30qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine)

wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

* 6 Fassadenpflanzen (z,B, Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt oder Wilder Wein)
* 10 qm Dachfläche begrünen
* 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind, 16 - 18cm)
* 1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, mind, 12 - 14cm Stammumfang)

Die Bepflanzung der Grundstücke muss spätestens in der der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen, Im öffentlichen Raum erfolgt die Bepflanzung umgehend nach dem Endausbau der Straßen,

Regenwasersisteme
Aufgrund der geologischen Verhältnisse und des geringen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nur in geringem Maße möglich, Künftige Bauherren werden aufgefordert, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min, 1,50 cbm je angefangener 100 qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen, Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen,

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25 a BauGB
Ab angefangener 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum (Stammumfang mind, 16 - 18cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen, Bei Obstbäumen sind schnell wachsende Hochstämme, 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens 1,80 m Stammhöhe zu pflanzen,

Im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten,

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25 b BauGB
Die im Bebauungsplan dargestellten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, Es handelt sich hierbei um Eichen und eine Kirsche,

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß §86 BauO NRW für die Flächen mit der Zuweisung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) (Örtlich Bauvorschriften gem. §86 BauO NRW i.V.m. §9 (4) BauGB)

Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem 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 Abstönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1/64 oder höher,

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen,

Dachform / Dacheindeckung
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig, Die festgesetzten Dachneigungen betragen für die Einfamilien- und Doppelhäuser 38° - 45°,
Bei aneinander liegenden Gebäuden (Doppelhäuser) ist dieselbe Dachneigung zu wählen, Teilbereiche der Grundfläche des Gebäudes, untergeordnete oder gliedernde Bauteile dürfen mit anderen Dachformen (z,B, Flachdach) versehen werden, sobald sie 20% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten,

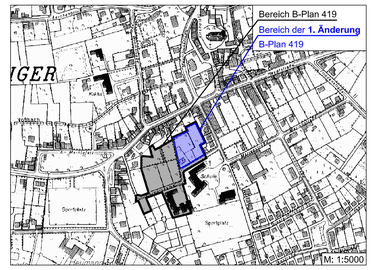
Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen, Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden, Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich,

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00m 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 Einzel- oder eines Doppelhauses 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,

Garagen
Massive Garagen sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen, Aneinander gebaute Garagen sind in Höhe und Dachform einheitlich auszuführen,
Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gem, §6 BauO NW maximal zulässige Wandhöhe von 3m überschreiten, wenn auf beiden Seiten der Nachbargrenzen errichtete Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten,

Einfriedungen
Die Vorgärten entlang der Stichwege sind durchgehend ohne Einfriedungen zu gestalten,
Zulässige Einfriedungen (auch Einfriedungen rückwärtiger Gartengrundstücke zur Nachbargrenze) sind bis zu einer Höhe von max, 1,20m anzulegen
Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur im Bereich der rückwärtigen Terrassen bis zu einer Höhe von max, 2,00m zulässig, Sie sind durch geeignete Bepflanzung zu begrünen,



Stadt Ennigerloh - Stadtteil Enniger
1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 419 "Börgerskamp"

Maßstab:	1 : 500
Kreis:	Warendorf
Gemeinde:	Ennigerloh
Gemarkung:	Enniger
Flur:	17, 18
Flurstück:	verschiedene
Datum der Rechtskraft:	
Entwurfsverfasser:	plan.werk Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH Schorlemerstraße 12 48143 Münster

Nord

Stadt Ennigerloh
-Der Bürgermeister-
Fachbereich Stadtentwicklung

im Auftrag Handke

Plotdatum 19.01.2010