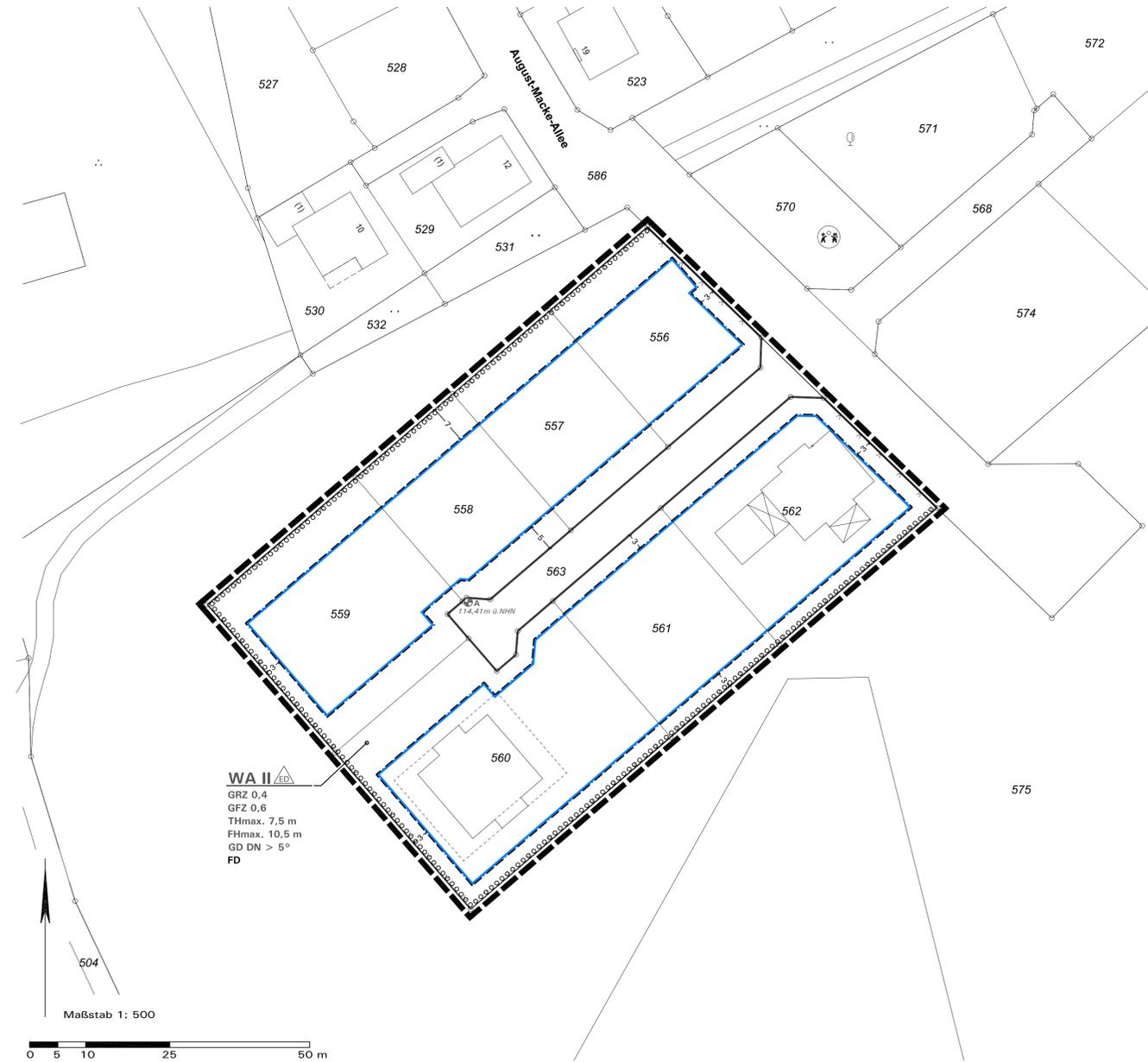


STADT ENNIGERLOH: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Westlich der August-Macke-Allee" - 1. Änderung



Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ werden planungsrechtliche Änderungen im vorliegenden Geltungsbereich vorgenommen.

Gegenstände dieser 1. Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ sind:

- Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Änderung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
- Zusätzliche Zulässigkeit eines Flachdachs
- Festsetzung einer 1-reihigen Hecke zur Eingrünung des Änderungsbereichs
- Aktualisierung des Vorhabenträgers

Alle übrigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für das Änderungsgebiet.

Die für das Änderungsgebiet sowie die Nachbarflächen geltenden Festsetzungen sind nur zur Information in die Plankarte aufgenommen. Es gilt allein das Originalplanwerk.

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);

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

Hinweis:

Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“ übernommene Inhalte sind grau dargestellt. Zeichnerische und textliche Neufestsetzungen dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher der August-Macke-Allee“ sind schwarz dargestellt.

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
FHmax. 10,5 m THmax. 7,5 m	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): - Firsthöhe als Höchstmaß - Traufhöhe als Höchstmaß
A 114,41 m ü. NNH	Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, hier: 114,41 m ü. NNH
GRZ 0,4	zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,6	zulässige Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
ED	3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Offene Bauweise (§ 22 BauNVO) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
[Symbol]	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) = - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
[Symbol]	4. Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche, öffentlich
[Symbol]	5. Anpflanzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) Flächen für das Anpflanzen einer 1-reihigen Hecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. D.6
[Symbol]	6. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ (§ 9(7) BauGB)
[Symbol]	Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m
GD DN > 5° FD	7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB), siehe auch textliche Festsetzungen D Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Planeintrag jeweils ausschließlich zulässig. - Geeignetes Dach GD, Dachneigung größer 5° - Flachdach FD

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

[Symbol]	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.
[Symbol]	Bestehende Bebauung

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen: Die Baukörperhöhe bzw. First- und Traufhöhe in Metern bemisst sich als Höchstmaß in Metern über den Bezugspunkt A. Der festgesetzte Bezugspunkt A hat eine Höhe von 114,41m ü. NNH.
Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
Die Firsthöhe wird definiert als das Maß am höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im WA sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Verordnen, Carports

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine 1-reihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten. Der mittlere Pflanzabstand beträgt 1,0 m.

7. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 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 zu bepflanzen. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Flächen sind im Rahmen des Bauantrags in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, daher ist möglichst ein Versiegelungsgrad von max. 30% einzuhalten. Werden in zu begründenden Fällen mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:

- je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad ≥ 80% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- u. Asphaltdecker) bzw.
- je angefangene 20m² mit einem Versiegelungsgrad ≥ 40% (z.B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie
- je angefangene 30m² mit einem Versiegelungsgrad ≥ 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) sind wahlweise
 - 6 Fassadenpflanzen,
 - 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder
 - 1 einheimischen Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt, wilder Wein vorzusehen.

8. Sonstiges

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl) und die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über die First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

E. Hinweise

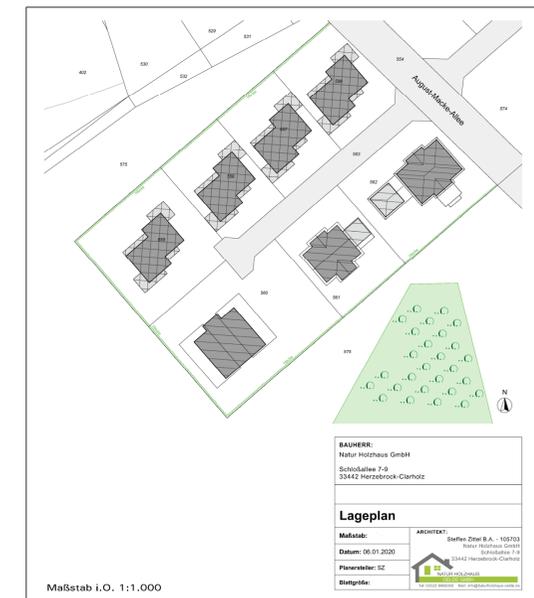
1. Altlasten

Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens 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, zu verständigen.

2. Boden

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Warendorf im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken CBM-RWTH. Inhaber der Erlaubnis ist die RWTH Aachen.

F. Vorhaben- und Erschließungsplan



**STADT ENNIGERLOH:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„Westliche der August-Macke-Allee“ - 1. Änderung**

Übersichtskarte: M 1:5.000

Gemarkung Ennigerloh, Flur 9

Maßstab: 1:500 Planformat: 99 cm x 59 cm Nord

0 25 50 m

<p>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmännchen Loh Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29</p>	<p style="text-align: center;">April 2020</p> <p>Gez.: Pr Bearb.: Lo, Hü</p>
---	---

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>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.</p> <p>Ennigerloh, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Ennigerloh, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>Ennigerloh, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>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.</p> <p>Ennigerloh, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:</p> <p>(bzgl. Bebauung)</p> <p>..... (bzgl. Flurstücksnachweis)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Warendorf, den</p> <p>Öbvi Spittthöver und Jungemann</p>
--	--	--	---	---