

STADT ENNIGERLOH:
BEBAUUNGSPLANS NR. 25, 2. ÄNDERUNG
"Sondergebiet Stavernbusch"

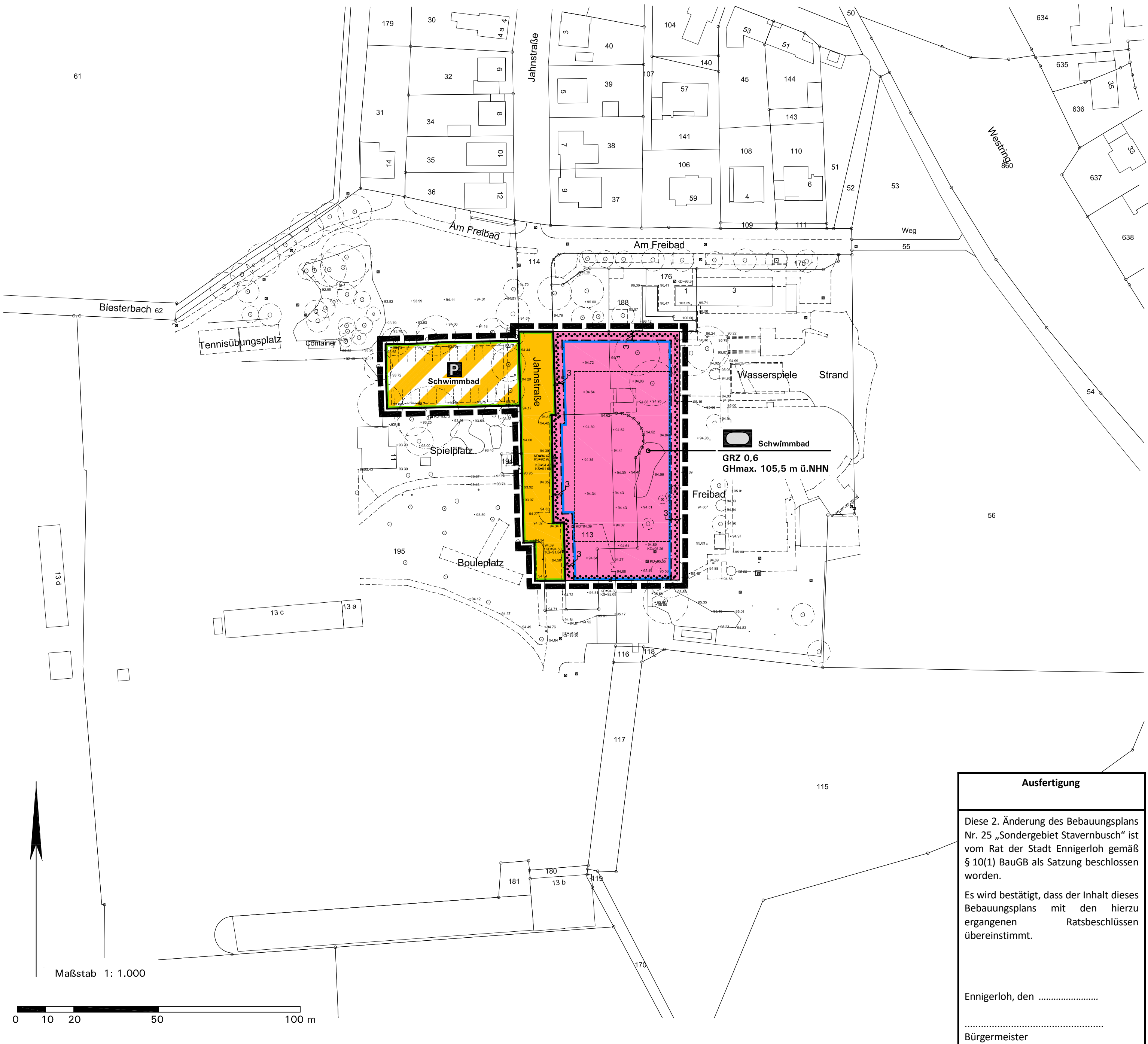


Table with 6 columns detailing the legal process of the planning amendment, from public participation to final approval.

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
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 Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
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)

Legend for planning symbols and regulations, including GRZ 0,6, height restrictions, and various land use designations.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Legend for cadastral and other non-binding representations, including property boundaries, existing buildings, and proposed developments.

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
1.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Als maximal zulässige Gesamthöhe gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. oberster Abschluss der Wand (Attika), Angaben in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHNN 2016). Die maximal zulässige Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone.
1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§19(4) BauNVO): Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ bis 0,9 durch versiegelte Betriebsflächen und Nebenanlagen ist zulässig.
2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB
2.1 Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung der Tötung und Störung während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) sind bauvorbereitende Maßnahmen (bspw. Räumung des Baufelds) innerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli unzulässig.
Grundlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Stavernbusch“ in der Stadt Ennigerloh, Steltzig, Soest, August 2023.
3. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
3.1 Dachbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Flachdächer sowie flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzung mit standortgerechter Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Vegetationsausfälle ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen). Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Dachflächenbereiche, die für erforderlichen betriebs-/gebäudetechnischen Einrichtungen, für Tageslicht-Belichtungselemente, für Terrassen-/ Aufenthaltsbereiche etc. genutzt werden.
Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung ist zu achten.
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. Grundwassernutzung
Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
3. Niederschlagsentwässerung
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet 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 Muldensystem vorgesehen ist.
4. 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 Arnsberg, unverzüglich anzuzeigen (§§ 16, 17 DschG).
5. 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.
6. Altlasten
Der Stadt 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.
7. 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.
8. Bohrgrund
Sofern im Rahmen der Bebauung Bohrungen (z. B. Erdwärme) geplant sind, ist folgendes zu beachten:
Der Bohransatzpunkt befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanegasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der geplanten Bohrung Gas, potenziell auch unter erhöhten Drücken, austreten kann. Daher sollte das ausführende Bohrunternehmen geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen treffen.
9. Artenschutz
Gemäß § 39(5) BNatSchG sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nicht zulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Stavernbusch“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Stavernbusch“. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 „Sondergebiet Stavernbusch“ insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung bleiben unberührt, sie gelten weiterhin fort.

STADT ENNIGERLOH:
BEBAUUNGSPLAN NR. 25, 2. ÄNDERUNG
„SONDERGEBIET STAVERNBUSCH“
Overview map and administrative details including scale, plan format, and contact information.