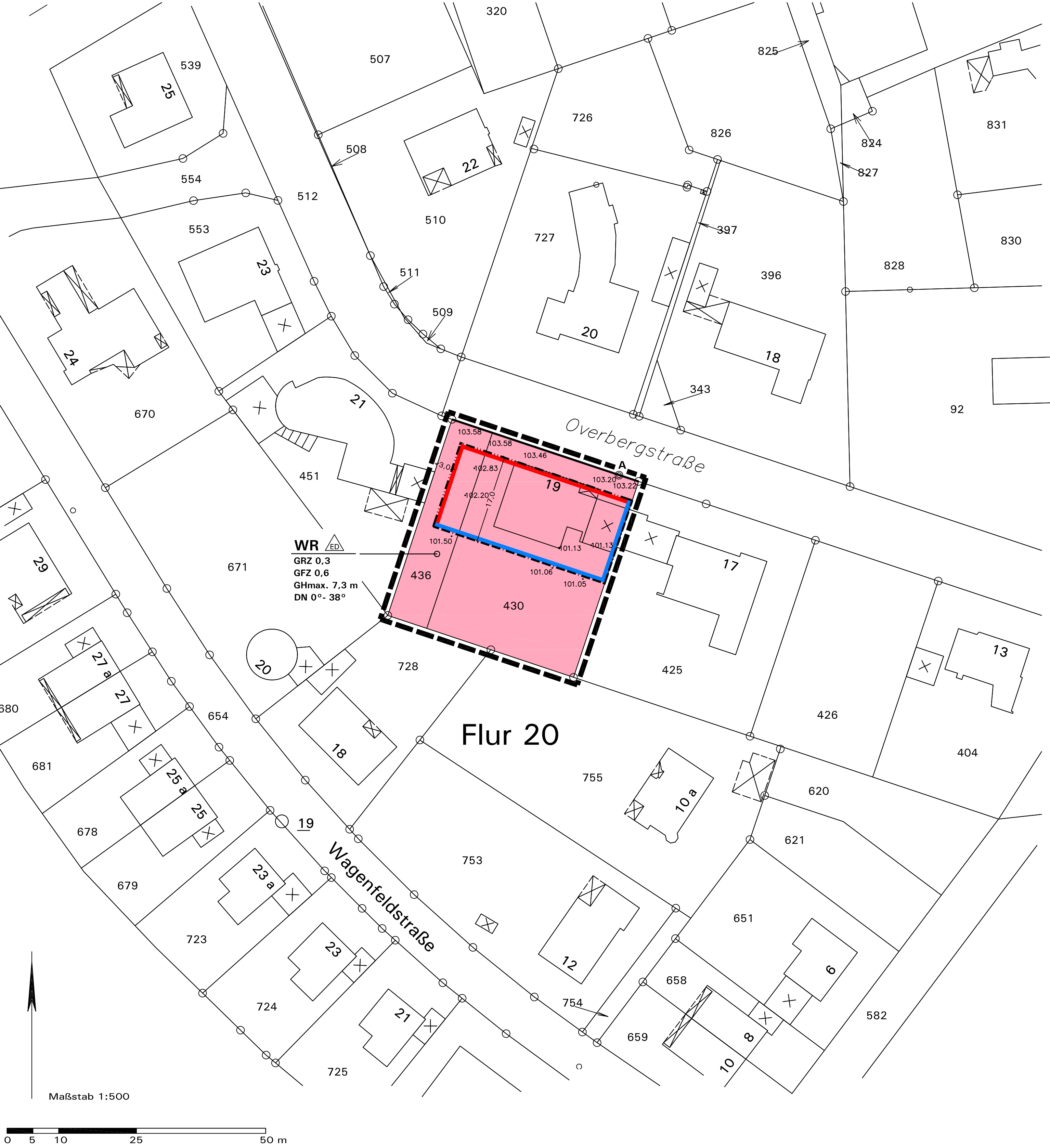


STADT ENNIGERLOH:

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.5

für den Bereich "nördlich Overbergstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am beschlossen worden. Der Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr.2 BauGB am als Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde gebilligt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am als Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Ennigerloh, den Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister	Ennigerloh, den Bürgermeister	, den

Zeichenerklärung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für den Bereich „nördliche Overbergstraße“

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

WR	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
GRZ 0,3 GFZ 0,6	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3 Geschossflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt: - zulässige Gesamthöhe als Höchstmaß (= oberster Gebäudeabschluss), hier 7,3 m - Bezugspunkt A für die festgesetzte zulässige Gesamthöhe
GHmax. 7,3 m A	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = - durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
ED	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie
ED	5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB) Maßangabe in Meter
DN 0° - 38°	6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier: - Dachneigung höchstens 0° - 38°

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern
	Geländehöhen (NHN), Einmessung durch das Vermessungsbüro ÖbVI Growe, August 2011

Text zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für den Bereich „nördliche Overbergstraße“

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666).
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 05.08.2009 (GV. NRW S. 442, 481).

B. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. Baulinien (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB i.V.m. § 23(2) BauNVO kann ggf. eine Unterschreitung der Baulinie parallel zur Overbergstraße um höchstens 2 m zugelassen werden.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW**
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: siehe Eintrag in der Plankarte.
- 2. Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO NRW**
Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
- 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW und können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

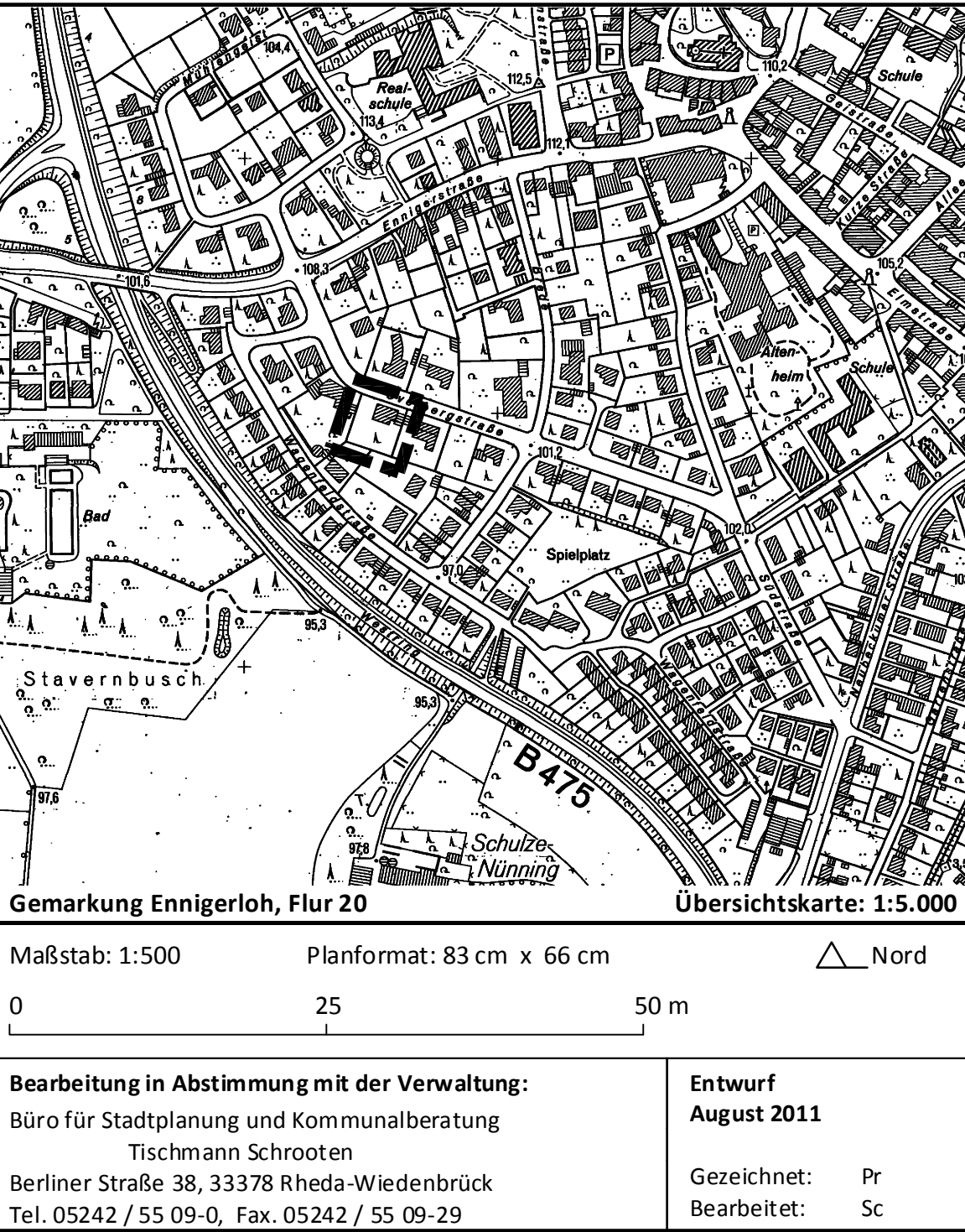
D. Hinweise

- 1. Grund- und Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Keller-geschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh zum Umgang mit auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser ist zu beachten.
- 2. Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Dachbegrünungen werden besonders für Garagen und Nebengebäude ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sollten standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze verwandt werden.
- 3. Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können nach § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4. Bodenfunde:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 5. Altlasten:** Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.
- 6. Kampfmittel:** Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmiteleinwirkungen liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind. 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 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.
- 7. Artenschutz:** Durch die vorliegende Bebauungsplan Änderung werden innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten, bestehenden reinen Wohngebiets die überbaubaren Flächen maßvoll erweitert sowie Nutzungsmaße und Regelungen zur Dachgestaltung angepasst. Die überplante Fläche ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und i.Ü. als Hausgarten gestaltet. Im unteren Bereich ist entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein Bestand aus größeren Laubbäumen gegeben. Dieser ist durch die Baugrenzenenerweiterung i.V. nicht betroffen. Die vorliegende Planung bereitet eine maßvoll verdichteten Ersatz des bestehenden Gebäudes aus den 1960er Jahren vor, ohne den zulässigen Versiegelungsgrad zu erhöhen. Demnach können künftig inklusive der 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. nach § 19(4) BauNVO 1990 im Höchstfall 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Nach dem Ursprungsplan war auf Grundlage des § 19(4) der bislang hier geltenden BauNVO 1977 eine Vollversiegelung des Grundstücks durch Nebenanlagen möglich. Sofern Baum- und Gehölzbestand im Rahmen der Gartengestaltung beschnitten bzw. entfernt werden sollte, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben ist eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht erkennbar.

STADT ENNIGERLOH:

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 für den Bereich

„nördliche Overbergstraße“



Gemarkung Ennigerloh, Flur 20		Übersichtskarte: 1:5.000	
Maßstab: 1:500	Planformat: 83 cm x 66 cm	△ Nord	
0 25 50 m			
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29		Entwurf August 2011 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Sc	