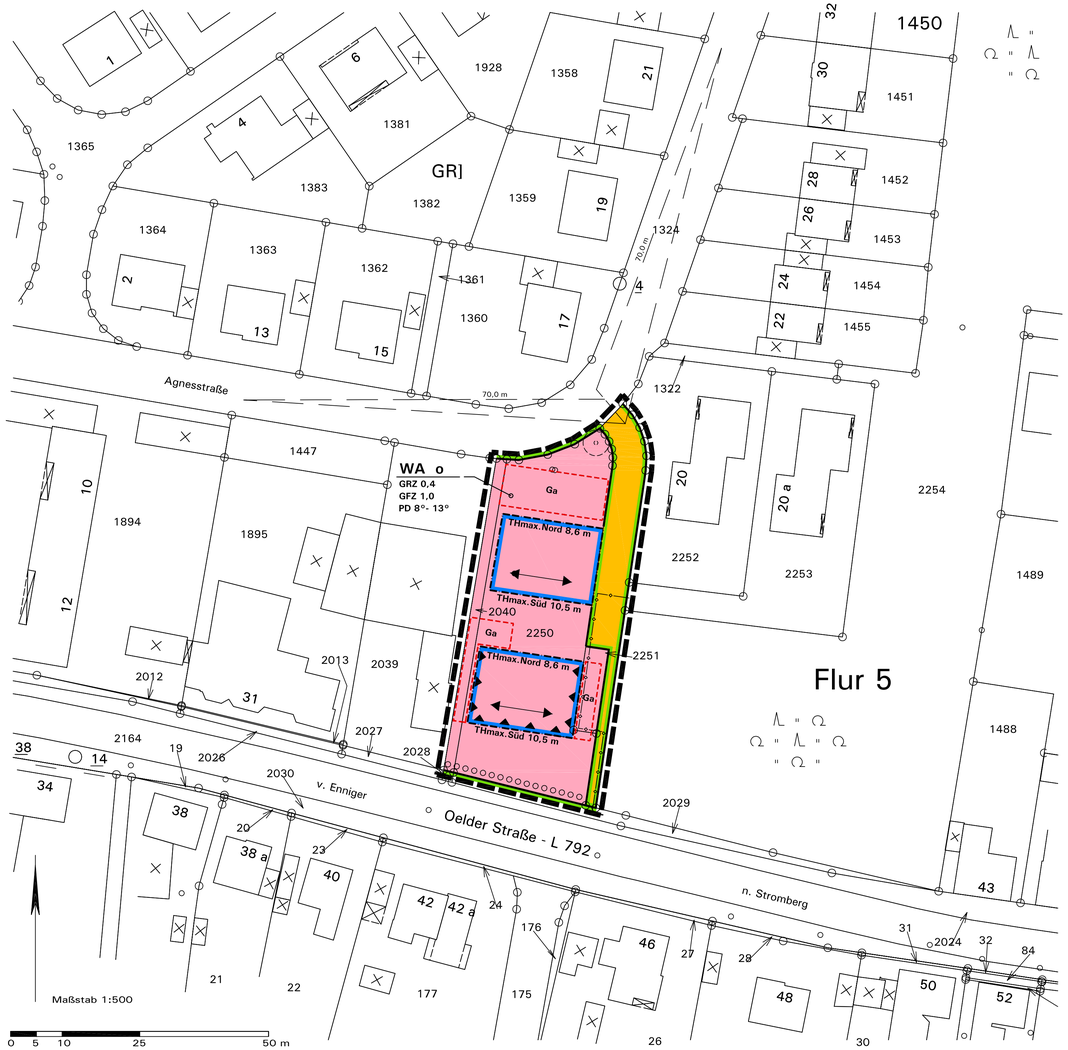
STADT ENNIGERLOH:
BEBAUUNGSPLAN NR.6 "Oelder Straße"
3. Änderung der 1. Änderung



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	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Enningerloh am *12.07.2010* beschlossen worden. Der Beschluss ist am *06.08.2010* ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am *06.08.2010* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: *Unterrichtung und Äusserung vom 06.08.2010 bis 27.08.2010*	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *04.11.2010* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *15.11.2010* bis *14.12.2010* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *12.11.2010* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Enningerloh gemäß § 10(1) BauGB am *11.04.2011* als Satzung bschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *03.06.2011* 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 PlanzV 90 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 *08.04.2011* …… Bürgermeister	Ennigerloh, den *08.04.2011* …… Bürgermeister	Ennigerloh, den *08.04.2011* …… Bürgermeister	Ennigerloh, den *13.05.2011* …… Bürgermeister	Ennigerloh, den *14.06.2011* …… Bürgermeister	……, den …… …… ……

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Oelder Straße", 3. Änderung der 1. Änderung

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

WA

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, siehe Text B.1

GRZ 0,4
GFZ 1,0

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,0

THmax. Süd 10,5 m
THmax. Nord 8,6 m

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter, siehe Text B.2:
- zulässige Traufhöhe$_{Süd}$ als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut - Südseite), hier 10,5 m
- zulässige Traufhöhe$_{Nord}$ als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut - Nordseite), hier 8,6 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

o

Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich (ggf. gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz:
Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereich IV (DIN 4109), s. Text B.4

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Ga

Umgrenzung von Flächen für Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe Text B.3.1

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe Text B.5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

3

Maßangabe in Meter

PD 8°- 13°

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
nur Pultdach mit 8° - 13° Dachneigung, siehe Text C.1

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

15

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

2540

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

Bestehende Telekommunikationslinie der Telekom AG inkl. Schaltschrank zu Haus-Nr. 31 im Südosten des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (nicht eingemessen)

Vorgeschlagener Baumstandort, unverbindlich

Text zum Bebauungsplan Nr. 6 „Oelder Straße", 3. Änderung der 1. Änderung

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
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);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte des Erschließungsstichs (Flurstück 2251), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)

3.1 Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür in der Plankarte festgesetzten Flächen zulässig. Selbstständige Garagen und Carports sind nur eingeschossig zulässig.

3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Passiver Schallschutz

a) **Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen** sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R´w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R´w.res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
IV 66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB

b) **Wohn- und Schlafräume** sowie **Kinderzimmer** sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, der Oelder Straße abgewandten Bereich her möglich ist.

c) **Ausnahmen** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer mindestens einreihigen geschlossenen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Planeintrag. Pflanzabstand: 1,0 m in der Reihe. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen. Die Hecke darf für notwendige Zufahrten zur Oelder Straße höchstens zweimal in einer Breite von jeweils höchstens 5 m unterbrochen werden.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: siehe Eintrag in der Plankarte.
Dachaufbauten und **Dacheinschnitte** sind unzulässig. **Extensive Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig.

1.2 Fassadengestaltung: Die geschlossenen Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind nur in sandsteingelbem bis rotem sowie rot-buntem Verblendmauerwerk, weißem Putz sowie als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren und als Blechverkleidung zulässig. „Weiß" umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:54 oder höher.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhen) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Fassadenmaterial und Farbgebung einheitlich auszuführen.

1.4 Garagen: Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen.

1.5 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden EG) darf maximal 0,6 m über dem Bezugspunkt gemäß Text B.2.1 liegen.

2. Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO NRW

2.1 Mauern sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße unzulässig. **Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien** sind bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m zulässig. Die vorhandene Schnitthecke entlang der Oelder Straße bleibt von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

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 Stadt zugelassen werden.

Zuwiderhandlungen 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 Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
Hinweis zur Versickerung:
Die Entwässerungssatzung der Stadt Enningerloh 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.

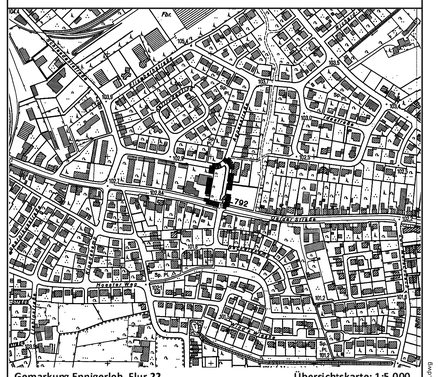
3. Bodenfunde: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung der Stadt Enningerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Altlasten: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Enningerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

5. Kampfmittel: Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen 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 Enningerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

6. Artenschutz: Nach derzeit gültigem Bebauungsplan ist die Planfläche Teil einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Parkanlage und Spielplatz. Die Fläche kann auf der Grundlage gestaltet und zum Teil auch versiegelt werden. Vor Ort ist eine freie Rasenfläche sowie eine Erschließungsweg vorhanden.
In der vorliegenden Planung wird die Fläche der bestehenden Erschließungsstraße grundsätzlich aufgenommen und etwas verringert. Im künftigen allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundstücksflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50% durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bestimmten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche überschritten werden, so dass in der Summe bis zu 60% der Grundstücksfläche bebaut bzw. versiegelt werden könnte.
Die heutige Rasenfläche wird im Süden von einer Schnitthecke begrenzt. Im angrenzenden Straßenverlauf der Oelder Straße außerhalb des Plangebiets sind Bäume vorhanden. Sofern diese im Rahmen der Gartengestaltung beschnitten bzw. entfernt werden sollten, 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 Pflegeschnitte 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 sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

STADT ENNIGERLOH:
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„Oelder Straße"
3. Änderung der 1. Änderung



Maßstab: 1:500 Planformat: 101 cm x 64 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

April 2011
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc

6_3-1_Satzung_mit.dwg
Stand: 17.05.2011