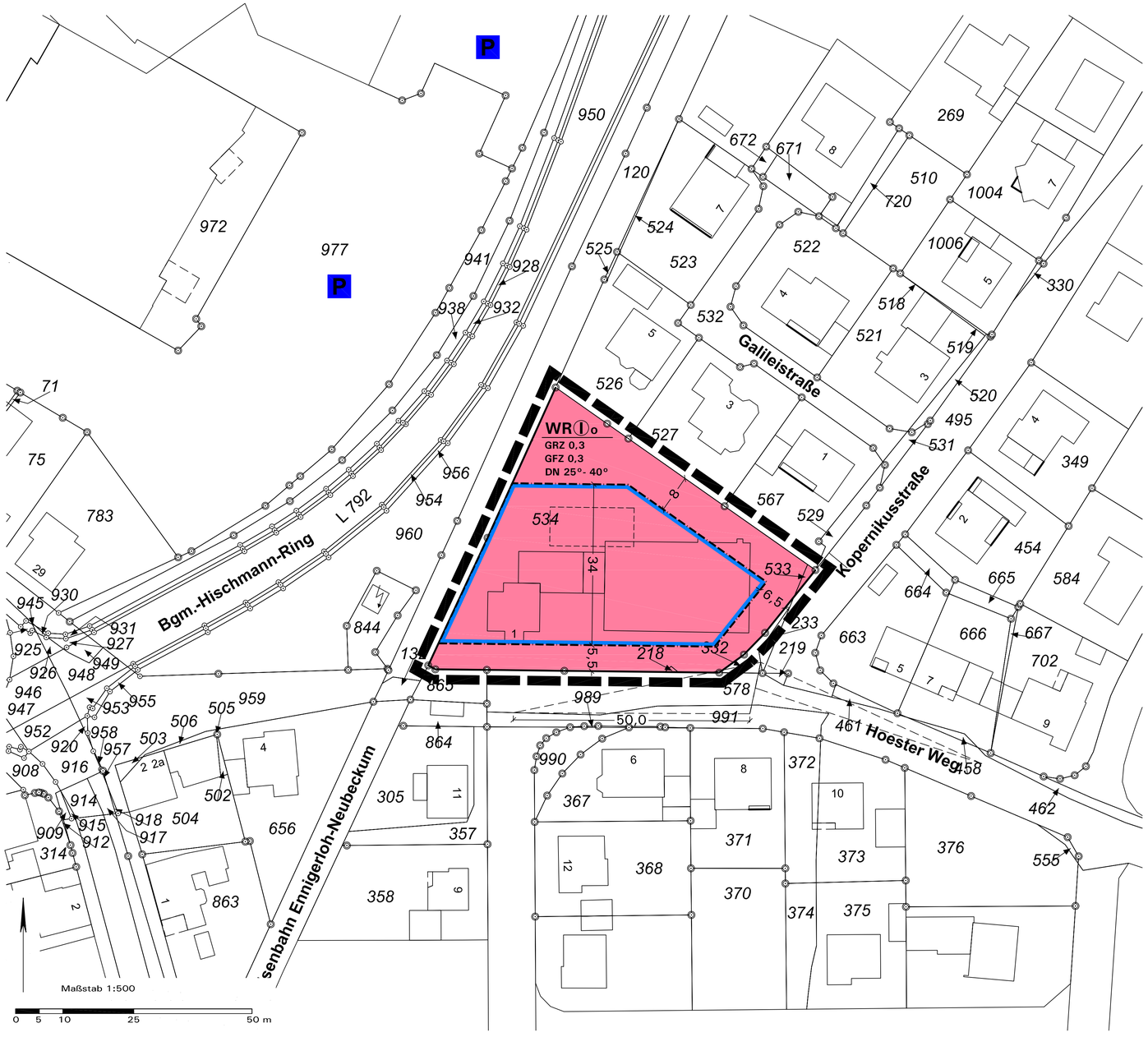
STADT ENNIGERLOH:

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Oelder Straße/WLE/Hoester Weg"

2. Änderung



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. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzung bschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	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. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	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. ....., den ....

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 15
„Oelder Straße/WLE/Hoester Weg", 2. Änderung

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

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

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

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

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3

GFZ 0,3 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3

Ⓘ — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), zwingend, hier 1 Vollgeschoss

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

o — Offene Bauweise

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

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

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

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

3,0 — Maßangabe in Meter

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

DN 25°- 40° — Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
- nur geneigte Dächer mit 25° - 40° Dachneigung, siehe Text C.1

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

17 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

Geplantes Gebäude, unverbindlich

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 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. 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.

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 Ennigerloh 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 Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

6. Artenschutz: Nach derzeit gültigem Bebauungsplan ist die Planfläche bereits als reines Wohngebiet mit entsprechenden Nutzungsmaßen festgesetzt. Vor Ort ist das Grundstück mit einem Wohnhaus und zugehörigen Nebenanlagen bereits bebaut, die verbleibende Fläche ist als Hausgartengestaltet. Dieser ist durch eine sehr große Rasenfläche mit wenigen eingestreuten Einzelbäumen und eine geringe Randbepflanzung charakterisiert.
In der vorliegenden Planung wird nur die überbaubare Fläche erweitert und außerhalb der überbaubaren Flächen wird der Mindestabstand von Nebenalgaenen, Garegen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie geregelt. Die im Ursprungsplan festgesetzten Nutzungsmaße werden beibehalten. Nach der mit der vorliegenden Planänderung zu Grubnd zu legenden BauNVO 90 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO nur noch 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 nur noch bis zu 45 % der Grundstücksfläche bebaut bzw. versiegelt werden könnte.
Bei der Beschneidung oder Entfernung von Gehölzen im Rahmen der weiteren Gartengestaltung sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten.
Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten 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.

Text zum Bebauungsplan Nr. 15
„Oelder Straße/WLE/Hoester Weg", 2. Änderung

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).
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. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

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

1.1 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig. **Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 6 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

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.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

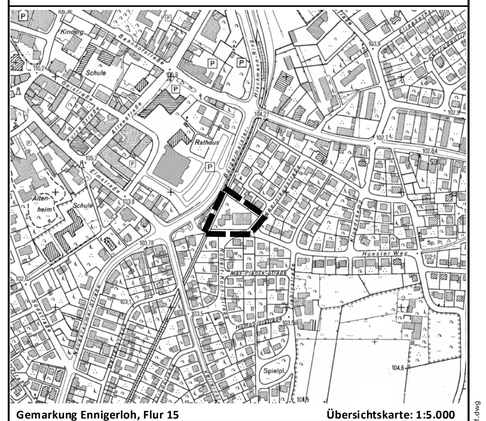
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW und können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.
Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

STADT ENNIGERLOH:

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

„Oelder Straße/WLE/Hoester Weg"

2. Änderung



Maßstab: 1:500 — Planformat: 91 x 68 cm

0 25 50 m — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	Planungsstand:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	**Entwurf Februar 2012** Gezeichnet: Be Bearbeitet: Sc

Stand: 29.02.2012 15_2Änd-Entwurf.dwg