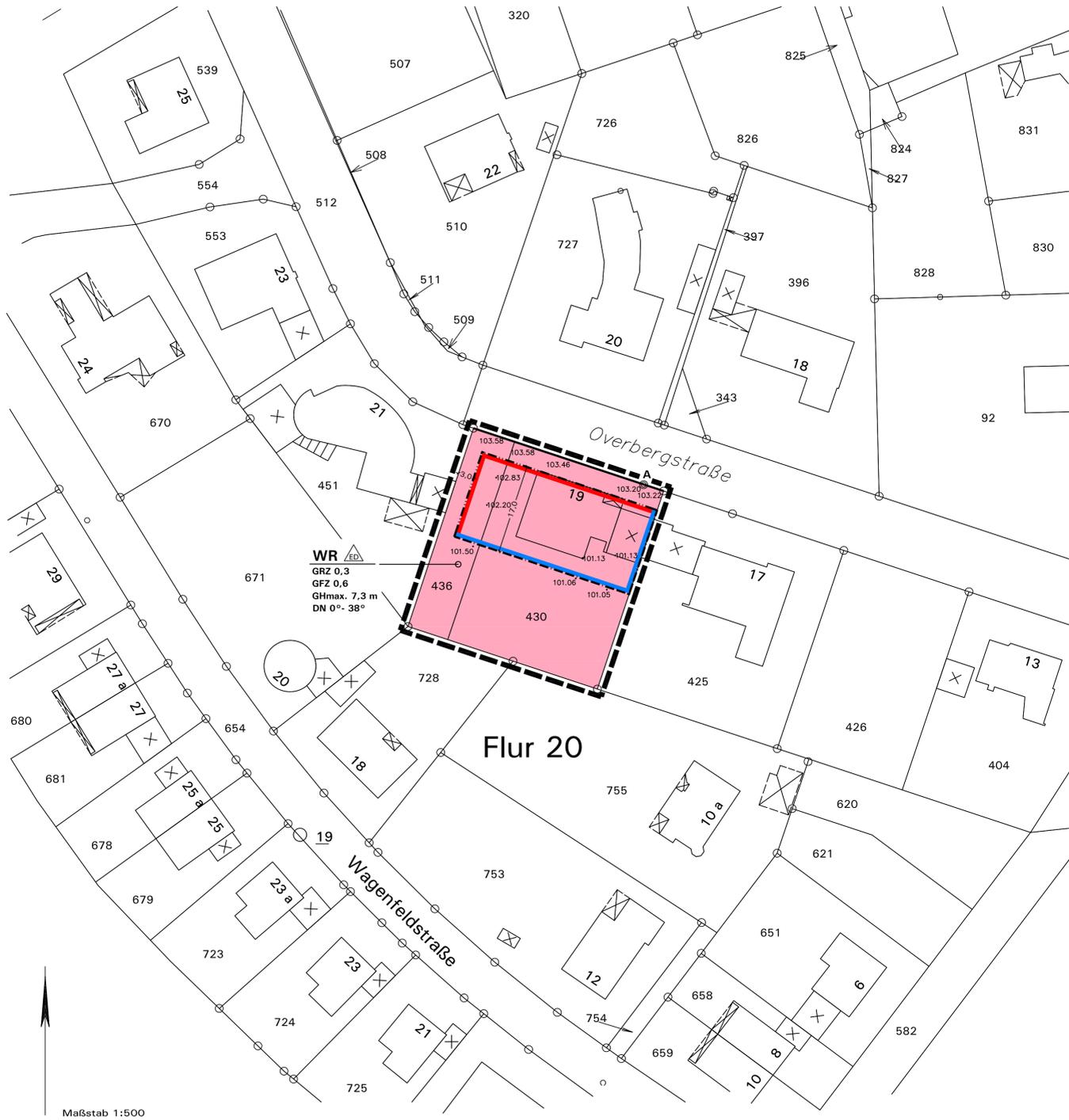


# STADT ENNIGERLOH:

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.5 für den Bereich "nördlich Overbergstraße"



### 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** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
- GFZ 0,6** 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
- 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
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
  - Maßangabe in Meter
- 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 Flurstücksnr.
- 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 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)

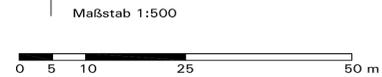
- 1. Baulinien (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
  - Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB i.V.m. § 23(2) BauNVO kann ggf. eine Unterschreitung der Baulinie parallel zur Overbergstraße um höchstens 2 m zugelassen werden.

#### 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. 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 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 Energieersparnis, 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 Begrünung 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 Altlagungen, 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 Kampfmittelwirkungen 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.U. als Hausgarten gestaltet. Im unteren Bereich ist entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein Bestand aus größeren Laubbäumen gegeben. Dieser ist durch die Baugrenzerweiterung i.W. 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 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 ist eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht erkennbar.



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
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am 18.07.2011 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 25.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.	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 05.09.2011 bis 05.10.2011  Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.09.2011 gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am 14.11.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.09.2011 gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 08.12.2011 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.
Ennigerloh, den 11.11.2011	Ennigerloh, den 11.11.2011	Ennigerloh, den 29.11.2011	Ennigerloh, den 09.12.2011
..... Bürgermeister	..... Bürgermeister	..... Bürgermeister	..... Bürgermeister

**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

**November 2011**  
 Gezeichnet: Pr  
 Bearbeitet: Sc