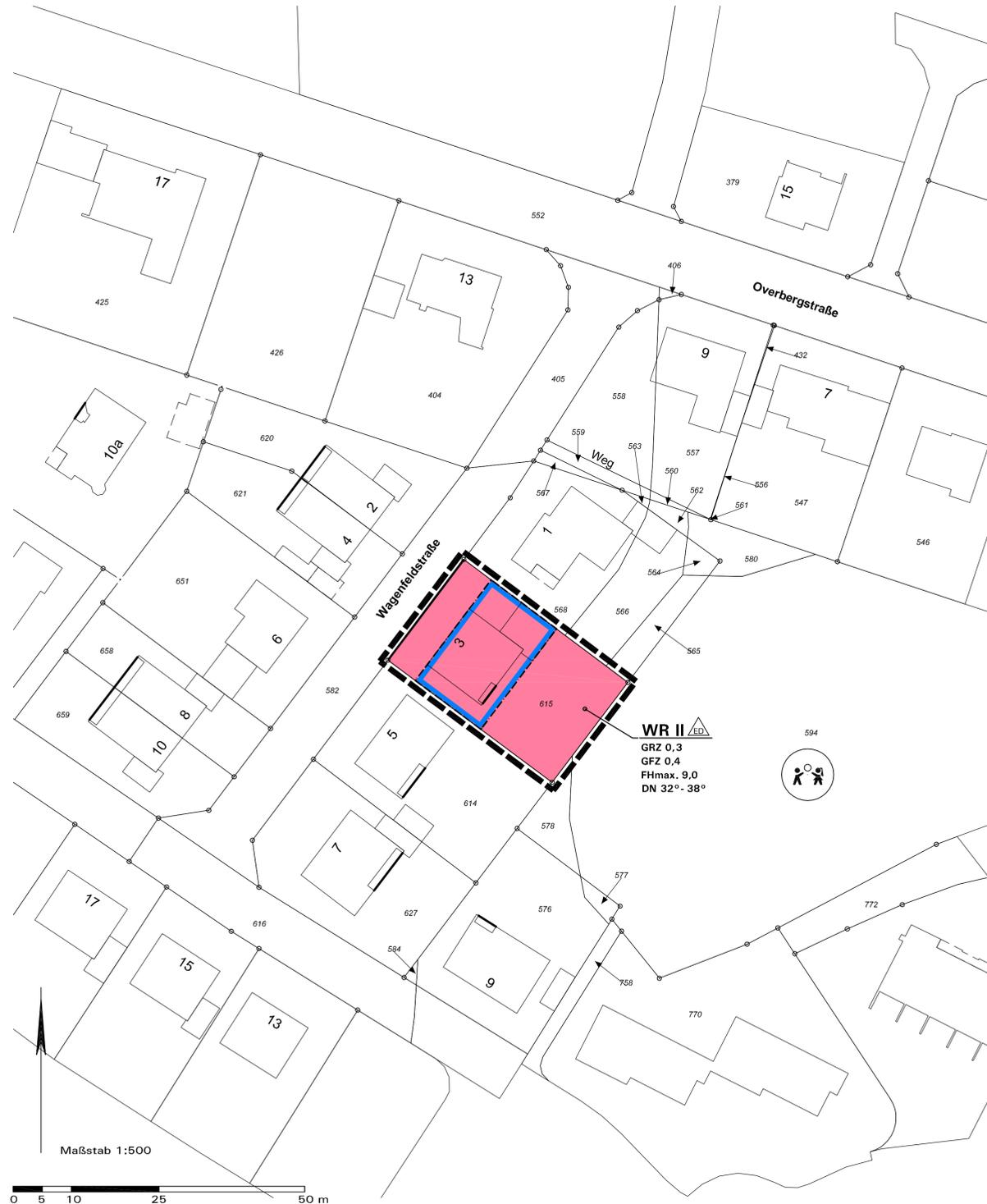


STADT ENNIGERLOH: 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5



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 17.09.2012 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 15.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht 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 25.03.2013 bis 24.04.2013 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2013 gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Ennigerloh, den 24.05.2013 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am 27.05.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Ennigerloh, den 04.06.2013 Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 14.06.2013 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht 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 20.06.2013 Bürgermeister

Zeichenerklärung zur 5. Änderung Bebauungsplans Nr. 5

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	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
GFZ 0,4	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
FHmax. 9,0	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe Text B.1.1: - zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (= Oberkante First), hier 9,0 m
	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 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) Dachneigung der Hauptbaukörper, hier: - nur geneigte Dächer mit 32° - 38° Dachneigung, siehe Text C

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

Text zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

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 2 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474);
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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehwegs der Erschließungsstraße (hier Wagenfeldstraße), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks.

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.
Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden.

D. Hinweise

1. Grund- und Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet 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 verwendet 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 Altlastverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altlagerungen, 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.

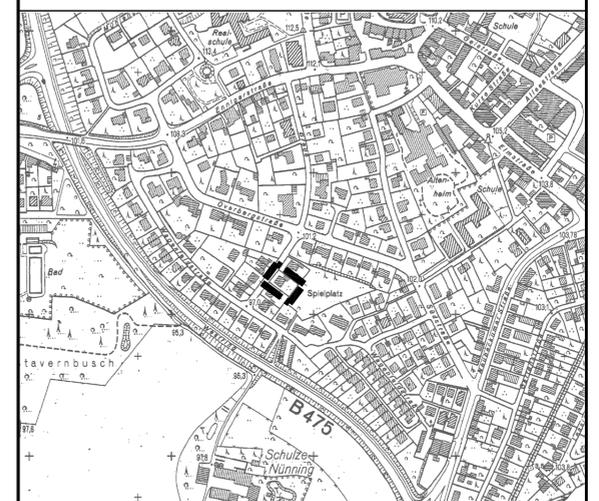
5. Kampfmittel: Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind.
Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung 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 Amsberg, 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 auch schon seit langer Zeit mit einem eingeschossigen Wohnhaus, dessen Dachraum auch zum Wohnen genutzt wird, bebaut.

In der vorliegenden Planung werden nur die Nutzungsmaße geringfügig angepasst. Die Baumöglichkeiten in Bezug auf die Höhe und Ausdehnung der Baukörper sollen nicht wesentlich erweitert werden. Um die Nutzungsmöglichkeiten des Dachraums zu verbessern soll hier lediglich das Erreichen einer rechnerischen Zweigeschossigkeit ermöglicht werden. Ergänzende Regelungen zur maximalen Firsthöhe, zur Dachneigung und zur Geschossflächenzahl sollen dabei gewährleisten, dass der Umfang des ermöglichten Bauvolumens nicht relevant erhöht wird. Nach der mit der vorliegenden Planänderung zu Grunde zu legenden BauNVO 1990 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 bestimmte baulichen Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche überschritten werden, so dass in der Summe nur noch bis zu 45% der Grundstücksfläche bebaut bzw. versiegelt werden können. Bei der Beschneidung oder Entfernung von Gehölzen im Rahmen der Gartengestaltung 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 nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

STADT ENNIGERLOH:

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5



Gemarkung Ennigerloh, Flur 15		Übersichtskarte: 1:5.000	
Maßstab: 1:500	Planformat: 76 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		Mai 2013 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Sc	