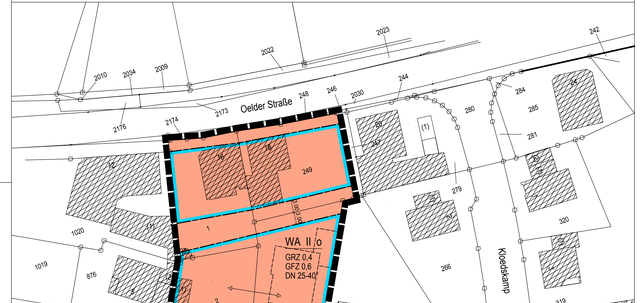
STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr. 15 „Oelder Straße/WLE/Hoester Weg“

3. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 1 BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

o — Offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

DN 25-40° — Dachneigung von 25° bis 40°

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

166 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

im Zuge der Neuplanung abgängiges Gebäude

geplantes Gebäude

Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Oelder Straße /WLE / Hoester Weg", Änderung im Bereich "Dahser Weg"

Text zum Bebauungsplan Nr. 15

„Oelder Straße/WLE/Hoester Weg“, 3. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.);

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, 1510 f.);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878);

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).

BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

1.1 Auf den Grundstücksflächen sind jeweils mindestens 2 heimische Laubbäume zu pflanzen.
Diese sind vom Eingentümer dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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 Firstrichtung 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.

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 anfallenden 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, 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.
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 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Vor Ort sind die Grundstücke derzeit mit Wohnhäusern bebaut bzw. sind als Hausgarten gestaltet.
Diese sind durch Rasenflächen mit wenigen eingestreuten Einzelbäumen und einer geringen Randbepflanzung charakterisiert.
In der vorliegenden Planung wird die überbaubare Fläche erweitert und die entlang des Dahser Wegs festgelegte Baulinie wird in eine Baugrenze umgewandelt.
Das im Ursprungsplan festgesetzten Nutzungsmaß der GRZ wird von 0,3 auf 0,4 erhöht, um die Möglichkeit einer eingeschossigen, behindertengerechten Bebauung mit größerem Flächenangebot im EG zu gewährleisten. Die GFZ von 0,6 wird beibehalten. Nach der mit der vorliegenden Planänderung zu Grunde zu legenden BauNVO 1990 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 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 Geländeoberfläche überschritten werden.

Zur Kompensation der durch die Erhöhung der GRZ möglichen großflächigeren Versiegelung müssen auf dem Plangrundstücken mindestens jeweils 2 heimische Laubbäume gepflanzt werden. 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.

7. Kohlenwasserstoffe, Erdöl, Erdgas

Das Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Nordrhein-Westfalen Nord" (zu gewerblichen Zwecken).
Inhaber der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. Inhaber der Erlaubnis "Nordrhein-Westfalen-Nord" ist die Fa. Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg.
Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist der Inhaber außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb wird darauf hingewiesen, diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen.
Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich der dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. [Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.]
Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebszulassungsverfahren erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.
Nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

8. Unterirdische Versorgungsleitungen

Im Planbereich befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH (Telekommunikation).
Die entsprechenden Anweisungen zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisungen) sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

AUFSTELUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 18.11.2013 nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung aufzustellen. Dieser Beschluss ist am **16.05.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ennigerloh, den **12.09.2014**

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Ennigerloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Ennigerloh, den

Bürgermeister

Diese 3. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **26.05.2014** bis **25.06.2014** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ennigerloh, den **12.09.2014**

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am **15.09.2014** nach § 10 des Baugesetzbuches diese 3. Änderung als Satzung beschlossen.
Ennigerloh, den **02.10.2014**

Bürgermeister

Gem.§ 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 3. Änderung am **17.10.2014** ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.

Die 3. Änderung hat am **17.10.2014** Rechtskraft erlangt.

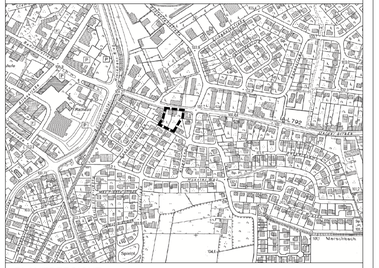
Ennigerloh, den **20.10.2014**

Bürgermeister

STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr. 15 „Oelder Straße/WLE/Hoester Weg“

3. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M.: 1: 5000

DATUM	20.10.2014	**SATZUNG**
PL.	DR (mm)	
BEARB.	LIN.	0 5 10 15 20 30 40
M.:	1 : 500	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

KR Architekten
Klein Riesenbeck + Associierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner
Am Hoöbach 46 48231 Warendorf
Tel. 02581-4383-0 Fax 02581-8936
mail@kr-architekten.de