

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);

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); Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S.

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Firsthöhe als Höchsmaß

Traufhöhe als Höchstmaß

Bezugspunkt **A** für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, hier: 114,41m ü. NHN

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

zulässige Geschossflächenzahl

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

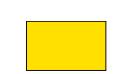
Bauweise (§ 22 BauNVO):

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

5. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planunterlage

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am 02.11.2015 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 12.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern	Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 11.04.2016 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 27.05.2016 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB vom 06.06.2016 bis 05.07.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.05.2016 gemäß § 13 i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am 19.09.2016 als Satzung beschlossen. Ennigerloh, den 12.10.2016	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 21.10.2016 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Ennigerloh, den 24.10.2016	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 20.07.2015 (bzgl. Bebauung) 20.07.2015 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: ALKIS - XML-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Warendorf, den 12.10.2016
Ennigerloh, den 12.10.2016	Ennigerloh, den 12.10.2016	Bürgermeister	Bürgermeister	Vermessungsbüro Spitthöver und Jungemann
Bürgermeister	Bürgermeister			

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

1. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Geneigtes Dach, Dachneigung größer 5°

2. Zeichnerische Darstellung (ohne Festsetzungscharakter)

vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen

vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

Abstandsmaße in Meter

3. Darstellung des Bestandes (ohne Festsetzungscharakter)

——o— Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

476 Flurstücksnummern

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem.

§ 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen Die Baukörperhöhe bzw. First- und Traufhöhe in Metern bemisst sich als Höchstmaß in Metern über den Bezugspunkt A. Der festgesetzte Bezugspunkt A hat eine Höhe von 114,41m ü.NHN. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als das Maß am höchsten Punkt der

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Dachkonstruktion.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Garagen, Carports

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind mit einheimischen landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die für eine Versiegelung vorgesehenen Flächen sind im Rahmen des Bauantrags in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, daher ist möglichst ein Versiegelungsgrad von max. 30% einzuhalten. Werden in zu begründenden Fällen mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind nachfolgende Ausgleiche

je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad ? 80% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- u. Asphaltdecker)

- je angefangene 20m² mit einem Versiegelungsgrad ? 40% (z.B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie

- je angefangene 30m² mit einem Versiegelungsgrad ? 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) sind wahlweise

6 Fassadenpflanzen,

1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind. 16-

 1 einheimischen Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt, wilder Wein vorzusehen.

7. Sonstiges

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl) und die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über die Firstund Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

TEXTLICHE HINWEISE:

1. Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe

Die vorgezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe enthalten Erlaubnisfels "Nordrhein-Westfalen Nord" (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe enthalten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaber der Erlaubnis "Nordrhein-Westfalen Nord" ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg. Inhaber der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Mark Scheidwesen, Wüllnerstr. 2 in 52062 Aachen.

2. Baugrund, Boden, Wasser

Den Baugrund bilden flachgründige, örtlich staunasse tonig – lehmige Böden sowie Verwitterungsdecken über Kalkmergelstein und Kalkstein der Oberkreide (Beckum – Schichten). Aufgrund der Karsthydrogeologie sind unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen.

3. Niederschlagswasser

Die Baugrundeigenschaften sowie die Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit der Böden sind objektbezogen zu untersuchen und bewerten.

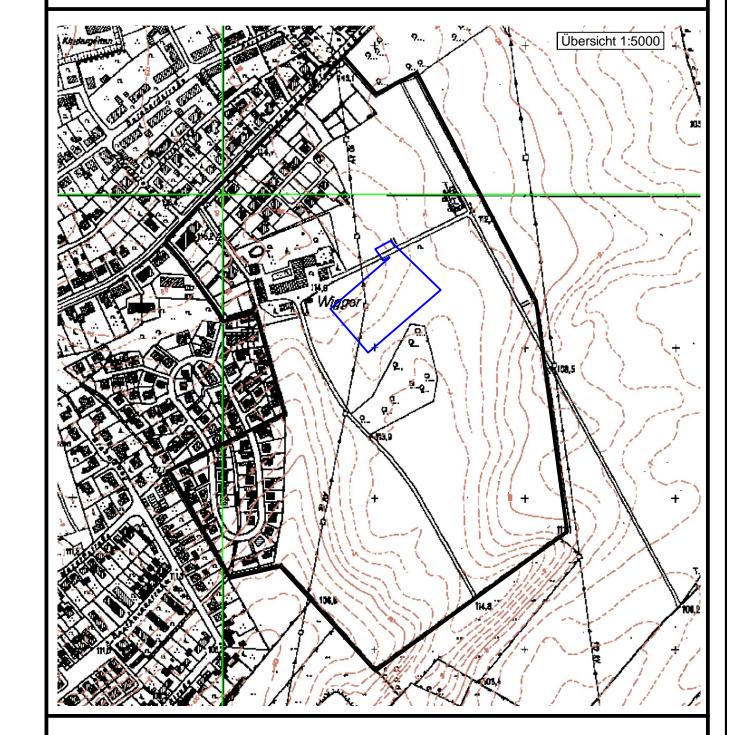
4. Grundwasser

5. Löschwasser

Die den Kartkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich mächtig. Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz).

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz wird über das bestehende Leitungsnetz mit circa 72 cbm/h sichergestellt.

Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage.



STADT ENNIGERLOH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Westlich der August-Macke-Allee" **Ennigerloh - Mitte**

Rechtskraft 21.10.2016

Maßstab 1:500

Spitthöver <u>und</u>

Jungemann

Öffentlich bestellte

Vermessungsingenieure