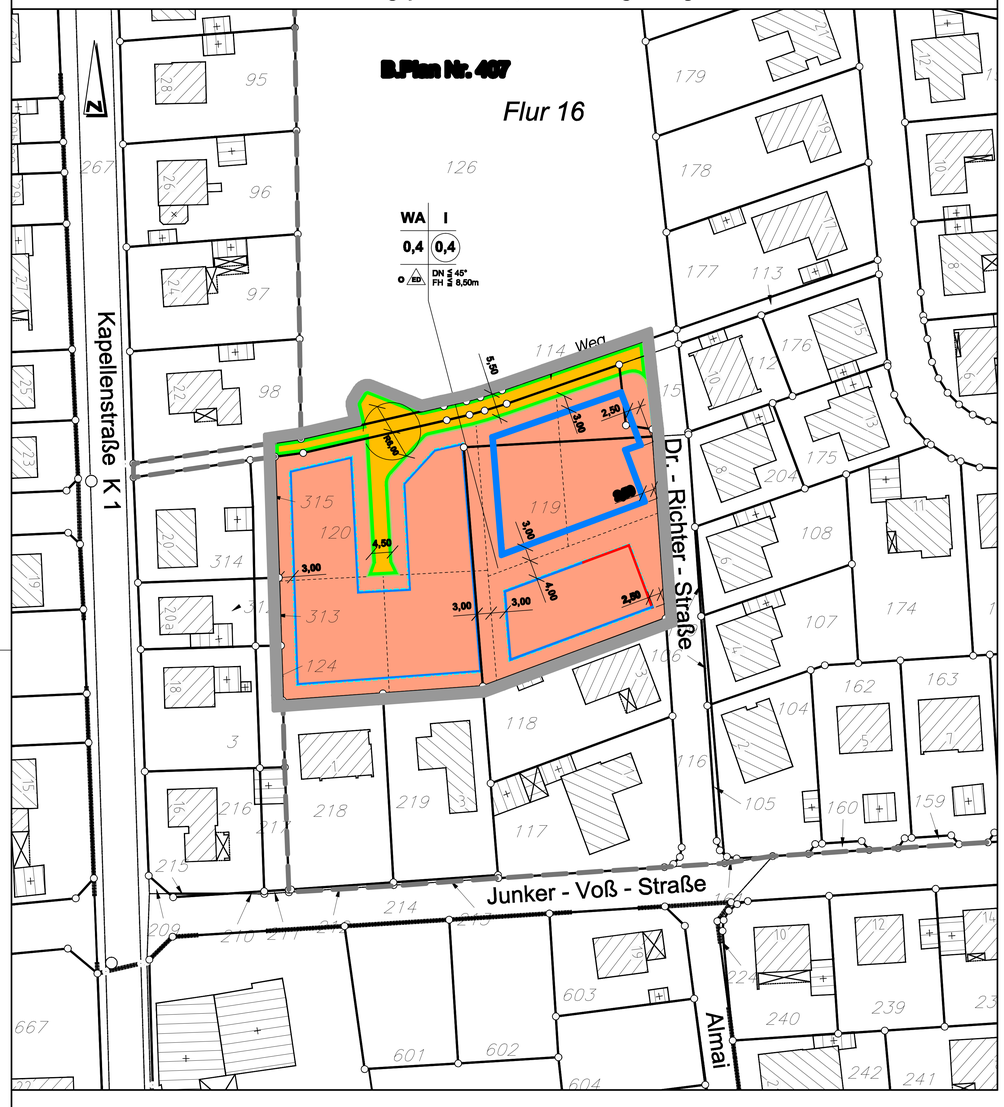
Bebauungsplan Nr. 407, 2. Änderung "Enniger-Ost"



VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Enniger hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **26.11.2007** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **09.03.2009** ortsüblich bekanntgemacht. Damit verbunden wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird

Enniger, den 18.06.2009

gez. Löll
Bürgermeister

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am **09.03.2009** darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkgen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Enniger hat die Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **26.01.2009** beschlossen.

Enniger, den 18.06.2009

gez. Löll
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.03.2009** bis einschließlich **23.04.2009** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am **13.03.2009** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Enniger, den 18.06.2009

gez. Löll
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Enniger hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am **22.06.2009** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Rat der Stadt Enniger hat diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB am **22.06.2009** als Satzung beschlossen.

Enniger, den 25.06.2009

gez. Löll
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am **26.06.2009** ortsüblich bekannt gemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Enniger/in, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

Enniger, den 30.06.2009

gez. Löll
Bürgermeister

Legende

zum Bebauungsplan Nr. 407, 2. Änderung "Enniger - Ost"

Erläterung der Abkürzungen
BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Erklärung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

o — offene Bauweise

FH≤ 8,50m — Firsthöhe als Höchstmaß

DN≤ 45° — Dachneigung als Höchstmaß

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 407, 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Bebauungsplans Nr.407

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Ermächtigungsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)**
   Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**
   In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644).
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
   Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514).
6. **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**
   Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW S. 332)

Textliche Festsetzungen

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 und 18 BauNVO
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

Die festgesetzte Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Straßenverkehrsflächen-Oberkante. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Die Überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m².

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zugelassen werden. Grenzen ein Carport oder eine Garage an eine festgesetzte Verkehrsfläche, so ist zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Carport oder Garage ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ist auf Grund der besonderen Grundstückssituation (z.B. ein atypischer Grundstückszuschnitt) die Freihaltung eines Pflanzstreifens in dieser Breite nicht möglich, kann von dieser Festsetzung gemäß § 31 (1) BauGB eine Ausnahme ganz oder teilweise (Reduzierung der Breite bzw. Verzicht auf einen Pflanzstreifen) zugelassen werden.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen gem. § 9 BauGB
Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Die Pflicht zur Herstellung eines zweiten Stellplatzes je Wohneinheit kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an dem Stellplatz nicht besteht. Die Änderung des Stellplatzbedarfes ist der Stadt Ennigerloh anzuzeigen.

Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gemäß § 6 BauO NRW maximal zulässige Wandhöhe von 3,00 m überschreiten, wenn auf beiden Seiten der Grenze errichteten Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten. Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des übergeordneten Baukörpers anzupassen. Dies gilt für überdachte Stellplätze entsprechend.

Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30% nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Massnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten.

Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleiche vorzusehen. Bei einer Versiegelung von über 30 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 6 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)
- 10 m² Dachfläche begrünen
- 20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen oder 0,15 m³ Zisternenvolumen
- 1 einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 16-18 cm
- 1 einheimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten

Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB
Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW

Fassaden
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem, anthrazitfarbenem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß" umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken
Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähntiche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

Garagen
Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Dies gilt nicht für Carports (überdachte Stellplätze). Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen. Dies gilt nicht für aneinandergebaute Garagen auf unterschiedlichen Grundstücken. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind entlang der Dr.-Richter-Straße bis zu einer Höhe von 0,40 m, im Bereich der übrigen Erschließungsanlagen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Dachneigung
Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2° zulässig.

Dachgauben
Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m vom Ortgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60% der Traufflänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.

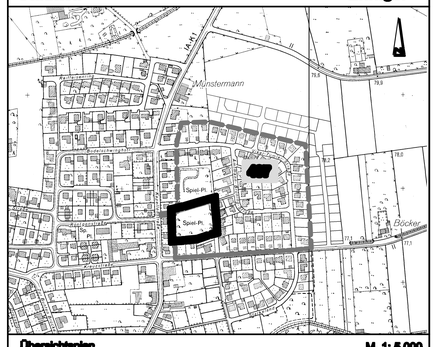
Abweichungen gemäß § 73 BauO NRW
Abweichungen von diesen Festsetzungen können gemäß § 73 BauO NRW in begründeten Fällen zugelassen werden.

Hinweise

1. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
2. Regenwasserbehandlung: Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.
3. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
4. Im Verfahrensgebiet ist die Löschwasserversorgung mit 48 m3/h gesichert. Weitere Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von weniger als 300m im bestehenden Trinkwassernetz vorhanden. Zur Löschwasserentnahme sind im Verfahrensgebiet Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.
   Ein über diesen Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selbst sicherzustellen.
5. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
6. Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.
7. 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 der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (in der Krone 31, 58099 Hagen, Tel.: 02931 82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
8. Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Warendorf" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH". Eigentümer des Bergwerksfeldes ist das Land NRW.
   Aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse ist in diesem Bergwerksfeld auch in absehbarer Zeit mit Abbaumaßnahmen nicht zu rechnen. Eigentümer des Erlaubnisfeldes ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen. Nach vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichem Einwirkungen auf den Planungsbereich ist daher nicht zu rechnen.
9. Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Kalkmergelstein des Campan (Kreide). Deshalb ist folgendes zu beachten:
   a) Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
   b) Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.
   c) Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstluftwasserleiters auszuschließen.
   Hinweis: Die den Karstluftwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden.
10. In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.
11. Sollten bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung der Wehrbereichsverwaltung West III, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, zuzuleiten.

Stadt Ennigerloh

Stadtteil Enniger



Übersichtsplan — M. 1: 5.000

Bebauungsplan Nr. 407, 2. Änderung "Enniger-Ost"
(beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung:	Enniger	Stand der Planunterlagen:	Januar 2009
Flur:	16	Rechtsverbindlich seit:	26.06.2009
Maßstab:	1:500 , Gauß-Krüger-Koordinaten		

Dieser Bebauungsplan wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh entworfen und aufgestellt.

Ennigerloh im Juni 2009

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
-Der Bürgermeister-
gez. Handke

30.06.2009