

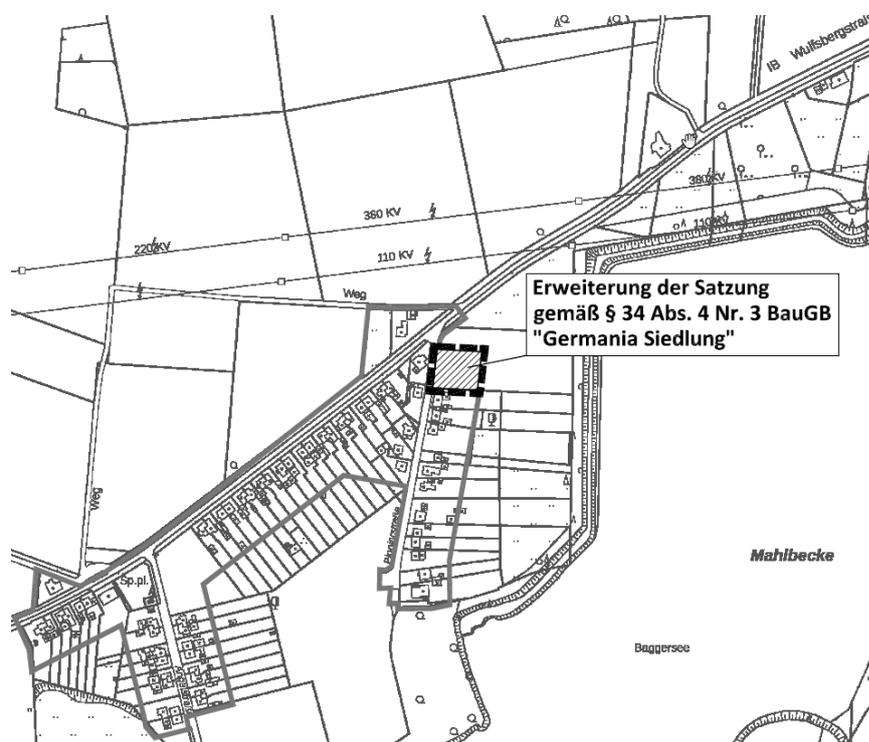


STADT ENNIGERLOH

Innenbereichssatzung "Germania Siedlung"

Ergänzungssatzung gem. § 34(4) Nr. 3 BauGB

hier: 1. Erweiterung



Textteil

SATZUNG

gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Erweiterung der Innenbereichssatzung "Germania Siedlung"

Präambel

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die 1. Erweiterung der Innenbereichssatzung "Germania Siedlung" für den Bereich westlich der Pionierstraße gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 32 der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh. Der Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung ist im beigefügten Satzungsplan (Maßstab 1:1.000) festgelegt. Der Satzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 34(5) BauGB gelten die im Bereich dieser Ergänzungssatzung geregelten Festsetzungen nach § 9(1) und (4) BauGB. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB. *Hinweis:* Soweit für ein Gebiet des in § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Bekanntmachung dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen der bestehenden Satzung "Germania Siedlung" werden im Wesentlich übernommen.

1. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

2. Höhenlage der baulichen Anlage: Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (hier: Pionierstraße) liegen.

3. Vorgärten: Im Bereich der Vorgärten (den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksteilen) der zu bebauenden Grundstücke ist zumindest ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Auf den festgesetzten Schutz- und Entwicklungsflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen wie folgt durchzuführen:

Entwicklungsziel: Eingrünung/Feldgehölz
Maßnahme: Die Fläche ist mit standortgerechten Lauegehölzen, wie Stieleiche, Hasel, Hartriegel, Hainbuche, Feldahorn, Wildapfel, Wildbirne, Pfaffenhütchen, Gem. Schneeball, Haselnuss im Abstand von 1 m x 1 m vollflächig zu bepflanzen. Hierzu sind Gehölze mit einer Mindestgröße von 80 cm zu verwenden.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

Fassaden: Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen die neu errichtet, geändert oder umgebaut werden sind in rotem bis rot-buntem Verblendmauerwerk oder weißem Putz 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.

Garagen: Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind in den Materialien und Farbtönen des Hauptgebäudes zu verblenden bzw. zu gestalten. Aneinandergebaute Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in ihrer Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen zulässig.

Drempel: Drempel gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bis zu einer Höhe von 0,45 m zulässig.

§ 5

Hinweise

Altlasten und Kampfmittel: Im Satzungsgebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Boden: Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Warendorf im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken CBM-RWTH. Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen

Niederschlagswasser: Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Für die Niederschlagsentwässerung ist auf dem Grundstück eine private Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Bodendenkmäler: Werden bei Bodeneingriffen Bodenfunde entdeckt (kulturgeschichtliche Bodenfunde wie Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben; Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.

Gebäudehöhen: Sofern bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m überschreiten, sind der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Ennigerloh, den

.....
Bürgermeister