

Auszug aus dem geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Westlicher Ortsauftakt Enniger", Maßstab im Original 1: 500
Stand der Rechtskraft für das Plangebiet der vorliegenden 4. Änderung: 1. Änderung



LEGENDE

1. Förmliche Festsetzung
Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschossenebene (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3. Außenwandflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4. Dachform/Dacheindeckung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

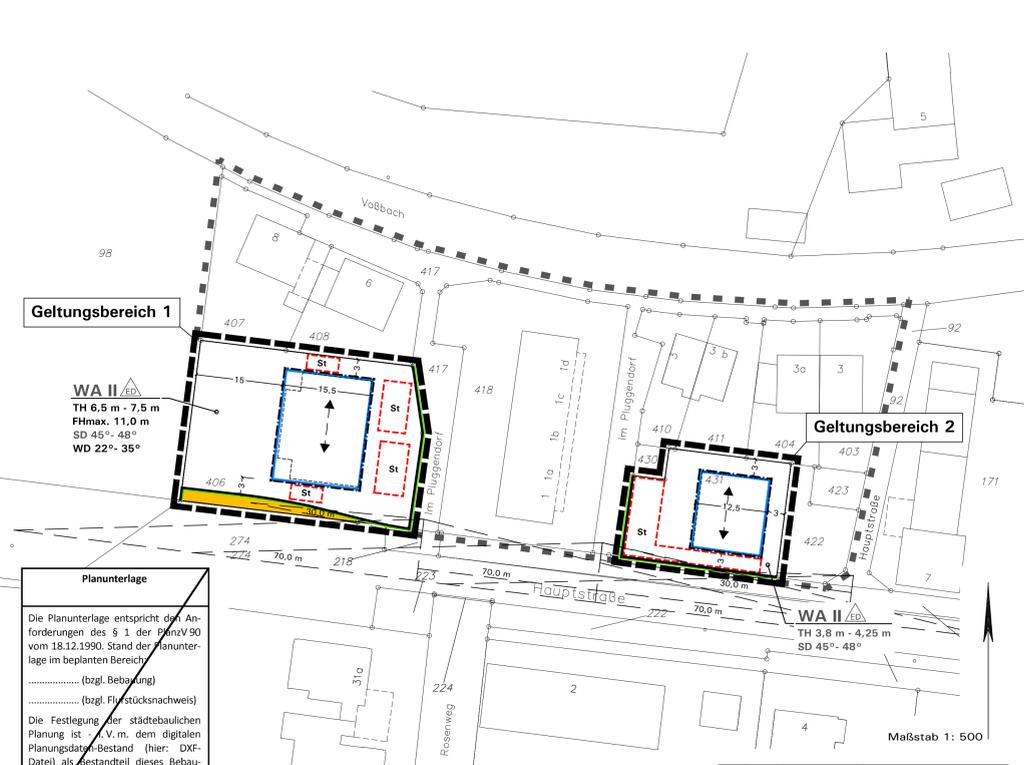
6. Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8. Regenwasserentlastung (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlicher Ortsauftakt Enniger", 4. Änderung



Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am 29.05.2017 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ennigerloh, den 30.01.2018
gez. Lülff
Bürgermeister

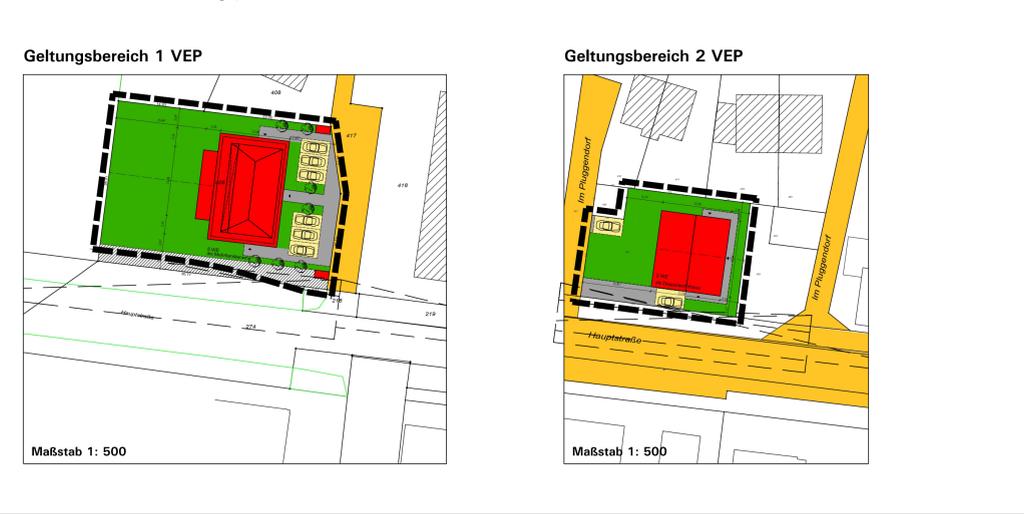
Frühzeitige Information gemäß § 13a(3) BauGB
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 17.11.2017 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Auslage bis 01.12.2017 oder Beteiligung vom 17.11.2017 – 01.12.2017
Ennigerloh, den 30.01.2018
gez. Lülff
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 01.12.2017 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB vom 11.12.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2017 gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.
Ennigerloh, den 30.01.2018
gez. Lülff
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am 05.02.2018 als Satzung beschlossen.
Ennigerloh, den 06.03.2018
gez. Lülff
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 16.03.2018 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 19.03.2018
gez. Lülff
Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Durch die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ werden planungsrechtliche Änderungen in den vorliegenden Geltungsbereichen 1 und 2 vorgenommen.
Gegenstand dieser 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ sind:
• Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen
• Verzicht auf die Regelungen zur Kubatur der Baukörper
• Neuregelungen der Festsetzungen für Stellplätze
• Eintrag von Sichtfeldern
Darüber hinaus weitere Änderungen nur im Geltungsbereich 1:
• Erhöhung der Traufhöhe
• Festsetzung einer Firsthöhe
• Zusätzliche Zulässigkeit eines Walmdachs mit einer Dachneigung von 22°-35°
• Ausnahmeweise Zulässigkeit von 5 Wohneinheiten
• Zulässigkeit von freistehenden Nebenanlagen im Abstand von 3 m entlang von Grenzen
• Anpassung der Festsetzung zu Außenwandflächen durch Zulässigkeit von verputzten Flächen in der Farbe altweiß im Umfang von bis zu 30 % je Gebäudeseite
• Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Süden

Alle übrigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für das Änderungsgebiet.
Die für das Änderungsgebiet sowie die Nachbarflächen geltenden Festsetzungen sind nur zur Information in die Plankarte aufgenommen. Es gilt allein das Originalplanwerk.

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Bauabstandsverordnung (BauABVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785);
Planflächenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);
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 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

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

Hinweise:
Alle im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ einschließlich der Änderungen 1 bis 3 übernommene Inhalte sind grau dargestellt. Zeichnerische und textliche Neufestsetzungen dieser 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ sind schwarz dargestellt.

WA II
TH 6,5 m - 7,5 m
FHmax. 11,0 m
WD 22°- 35°

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):
- Zulässige Traufhöhe in Meter (= Schmittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bzw. oberster Wandabschluss des 2. Vollgeschosses), Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 6,5 m – 7,5 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First), hier 11,0 m

3. Überbare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) =
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche, öffentlich

5. Sonstige Planzeichen
Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Sichtfelder sind von Sichtbegrenzung jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8-2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ (§ 9(7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger“ (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB), siehe auch textliche Festsetzungen E
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Planeintrag jeweils ausschließlich zulässig,
- Satteldach SD mit z.B. Dachneigung 45°- 48°
- Walmdach WD mit z.B. Dachneigung 22°- 35°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Bestehende Bebauung
Geplante Bebauung, unverbindlich

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30% nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.
Die Breiten der Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen und Carports dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 5,00 m für eine Doppelgarage/Carports nicht überschreiten.
Die Gesamtfläche aller sonstiger Nebenanlagen innerhalb der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze darf 7,5 m² nicht überschreiten.
Diese Nebenanlagen müssen in Garagen oder Carports integriert werden, außerhalb von Garagen, Carports oder freistehend sind sie unzulässig. Im Geltungsbereich 1 sind diese Nebenanlagen auch freistehend zulässig.
Ausgenommen von dieser Regel sind Gewächshäuser mit einer Größe von 4,5 m² NF.

2. Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmeweise sind im Geltungsbereich 1 maximal 5 Wohnungen zulässig.

3. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 406 und 431 der Flur 20, Gemarkung Enniger mit insgesamt rd. 1.600 m². Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

E. 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 Außenwandflächen
Zur Bekleidung der Fassaden ist grundsätzlich Verblender (Tonziegel, Normalformat), Kohlebrand, Farbe rot bis rot-bräunlich nach RAL8012 und dessen Schattierung, mittelgrau verputzt zu verwenden. Die untergeordneten Teillflächen der Fassade und insbesondere Giebelbereiche der Baukörper können eine Holzverkleidung (Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt) oder vorbereitete Zinkblechverkleidung oder Kupferblech erhalten. Innerhalb des Geltungsbereichs 1 sind untergeordnete Teillflächen im Umfang von max. 30 % je Gebäudesite als verputzte Flächen, Farbe altweiß zulässig.
Aneinandergebaute Baukörper sind mit identischen Materialien desselben Fabrikates und in gleicher Bauart mit Detailgestaltung auszuführen.
Fenster mit glastellenden Sprossen sind zulässig. Innenliegende Sprossen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

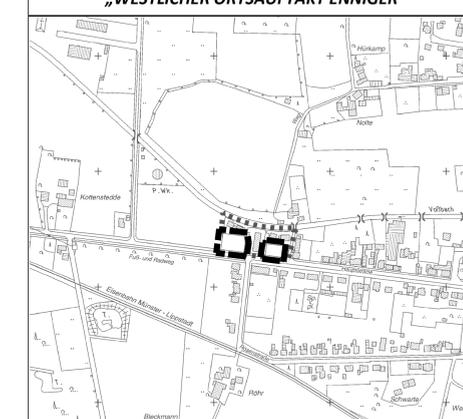
1.2 Dachform/Dacheindeckung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit der Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser sind in den gekennzeichneten straßenbegleitenden Baufeldern nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen betragen für die Bereiche 45°-48°. Im Geltungsbereich 1 sind zusätzlich Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°-35° zulässig.

F. Hinweise

1. Bergbau: Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Warendorf“ des Lands Nordrhein-Westfalen. Aufgrund geologischer und wirtschaftlicher Verhältnisse ist in naher Zukunft nicht mit Abbaumäßen zu rechnen. Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

STADT ENNIGERLOH: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN, 4. ÄNDERUNG „WESTLICHER ORTSAUFTAKT ENNIGER“



Gemarkung Enniger, Flur 20
Übersichtskarte: M:15.000
Maßstab: 1:500
Planformat: 112 cm x 66 cm
Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schroten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29
Januar 2018
Gez.: Pr
Bearb.: Sc, Le