

STADT ENNIGERLOH: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Autohaus Volking"



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 20.10.2015 (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 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

- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1.1
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
- GFZ 1,0** Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,0
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
- THmax. 6,5 m** Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
 - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut), hier 6,5 m
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First), hier 11,0 m
- FHmax. 11,0 m** - Maximal zulässige Gesamthöhe (= Oberster Gebäudeabschluss), hier 6,5 m
- GHmax. 6,5 m** - Maximal zulässige Gesamthöhe (= Oberster Gebäudeabschluss), hier 6,5 m
- O** Offene Bauweise
- MI o** Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)** Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)** Anpflanzung einer 1-reihigen Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.4.1
- 6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
 - Maßangabe in Meter
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB), siehe auch textliche Festsetzung E**
 - Dachform der Hauptbaukörper, gemäß Planeintrag jeweils ausschließlich zulässig.
 - Satteldach SD

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 443** Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.
- 18** Bestehende Bebauung

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Im Mischgebiet MI** gilt gemäß § 1(5, 6 und 9) BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Lagerplätze und Verknüpfungsbetriebe jeder Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/ Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)** ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche im ausgebautem Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.
- 3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)**
 - 3.1 Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen**, ausgenommen Wege und Zufahrten, müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Wegeflächen zugunsten der Anlieger einhalten.
 - 3.2 Nebengebäude** sind nur eingeschossig zulässig.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - 4.1 Pflanzung einer 1-reihigen Wildstrauchhecke:** Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene Wildstrauchhecke. Mittlerer Pflanzabstand jeweils 1,5 m (= Pflanzdichte).
- 5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB)** Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 56, 61, 65 und 280 der Flur 19, Gemarkung Enniger mit insgesamt rd. 4.485 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

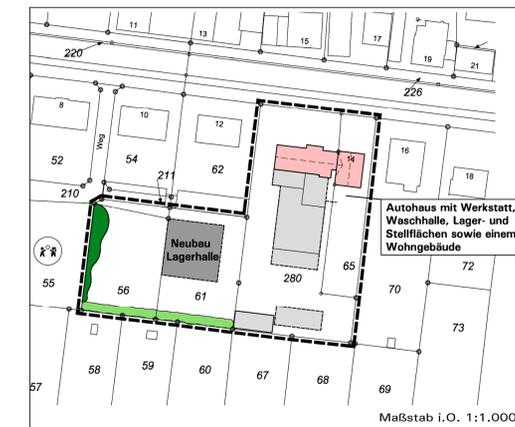
E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW**
 - 1.1 Dachgestaltung**
 - 1.1.1 Dachform der Hauptbaukörper:** siehe Eintrag in der Plankarte.
 - 1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung**
 - a) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten und dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der zugehörigen Traufflänge nicht überschreiten. Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten von mehr als 3 m Breite müssen diese untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.
 - b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
 - c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - 1.1.3 Als Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben sowie in den Farben von Anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.
 - 2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften** Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

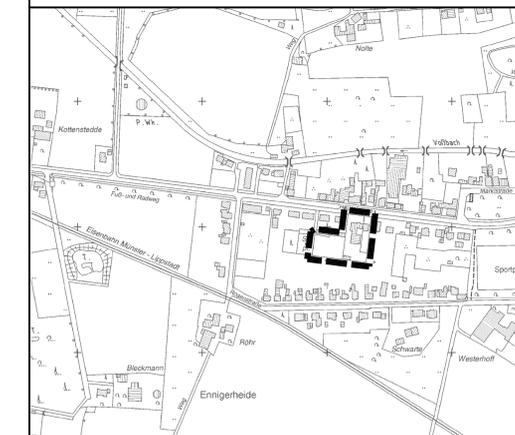
F. Hinweise

- 1. Bodenfunde:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen (§§15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- 2. Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörden anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- 3. Kampfmittel:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg ist zu verständigen.
- 4. Vorbelastung durch Verkehrslärm:** Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Hauptstraße (Landesstraße L 792) in Enniger und ist deshalb durch Verkehrslärm vorbelastet. Mit Stand von 2010 gibt der Landesbetrieb Straßenbau NRW hierfür am Ortsausgang Richtung Ennigerloh eine Verkehrsstärke von knapp 5.000 Kfz/24 h an. Auf Grundlage des vereinfachten Schätzverfahrens nach Anhang A zur DIN 18005 kann dazu ein Beurteilungspegel von etwa 70 dB(A) tags und etwa 63 dB(A) nachts an der festgesetzten Baugrenze entlang der Hauptstraße abgeschätzt werden. Bei einer Änderung/Neuerrichtung o. ä. von Wohnnutzungen ist daher mit dem Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage des Lärmpegelbereichs V gemäß DIN 4109 zu rechnen. Aufgrund der Südlage gegenüber der Straße bietet sich daneben eine eigenbeschirmende Grundrisgestaltung mit Platzierung lärmempfindlicher Räume in Richtung Straße an.
- 5. Auslage von DIN-Normen:** Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus der Stadt Ennigerloh während der allgemeinen Sprechzeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

G. Vorhaben- und Erschließungsplan



STADT ENNIGERLOH VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Autohaus Volking“



Gemarkung Enniger, Flur 16		Übersichtskarte: 1:5.000
Maßstab: 1:500	Planformat: 95 cm x 66 cm	Nord \triangle
0 25 50 m		
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schroten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29		Juli 2017 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Le, Sc

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Information gemäß § 13a(3) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am 14.03.2016 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 23.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 23.12.2016 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.04.2017 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 02.05.2017 bis 01.06.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2017 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am 10.07.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 03.11.2017 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 07.07.2017 Bürgermeister	Ennigerloh, den 07.07.2017 Bürgermeister	Ennigerloh, den 07.07.2017 Bürgermeister	Ennigerloh, den 12.07.2017 Bürgermeister	Ennigerloh, den 06.11.2017 Bürgermeister