

# STADT ENNIGERLOH: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Wittensknapp"



## Zeichenerklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittensknapp“

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

<b>WA</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b> Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, siehe Text B.1 <b>Teilbereich 1:</b> In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche gemäß § 12(4) BauGB <b>Teilbereich 2 / VEP:</b> Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB
<b>GRZ 0,3</b> <b>II</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b> Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über NHN: - zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut) - zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) als Höchstmaß
<b>O</b> <b>△</b>	<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b> Offene Bauweise Offene Bauweise, hier nur Einzelhäuser zulässig Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
<b>ZZ/ZZ/ZZ</b>	<b>Teilbereich 2 / VEP:</b> Vorhabenbezogene Konkretisierung der überbaubaren Fläche (§ 23 BauNVO), siehe Text B.2
<b>2 Wo</b>	<b>4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)</b> Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
<b>—</b>	<b>5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</b> Straßenbegrenzungslinie
<b>St</b> <b>St/Ga</b>	<b>6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen nach § 9(1) BauGB</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB) Flächen für Stellplätze Flächen für Stellplätze und Garagen, siehe Text B.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB): - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger zu belastende Fläche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe Text B. 4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB) Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise = Abgrenzung zwischen der Bestandsüberplanung (Teilbereich 1) und dem vorhabenbezogenen Bereich (Teilbereich 2) Maßangabe in Meter
<b>SD, WD</b>	<b>7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)</b> Dachform der Hauptbaukörper, hier: Satteldach, Walmdach, siehe Text C.1

### B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern
	Geplantes Gebäude
	nicht eingemessener Baumbestand

## Text zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittensknapp“

### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
Planzielenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);  
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185);  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

### B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.  
**Teilbereich 2 / VEP:** vorhabenbezogene Konkretisierung der zulässigen Nutzung gemäß § 12(3a) BauGB: Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**2.1 Teilbereich 2 / VEP:** vorhabenbezogene Konkretisierung der überbaubaren Fläche: In dem gekennzeichneten Bereich sind nur Dachüberstände und untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

#### 3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)

**3.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** sind nur eingeschossig zulässig.  
**3.2 Teilbereich 1:** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der speziell für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gekennzeichneten Bereiche sind diese unzulässig.

#### 4. Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

**4.1 Teilbereich 2 / VEP: Anlage von Wildstrauch-/Baumhecken zur Abgrenzung zum Friedhof:** Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschichtete Wildstrauch-/Baumhecke mindestens 2-reihig und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). In den Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen.

### C. 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**  
a) **Dachform der Hauptbaukörper:** siehe Eintrag in der Plankarte.  
b) Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
**Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig. Sie sind parallel zur Dachfläche anzuhängen.  
**1.2 Fassadengestaltung:** Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-braunem 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.

#### 2. Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO NRW

Mauern sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße Mühlengestir unzulässig.

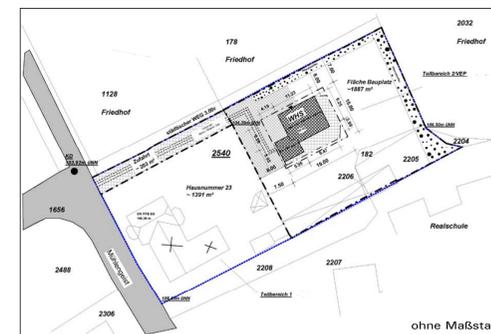
#### 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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.

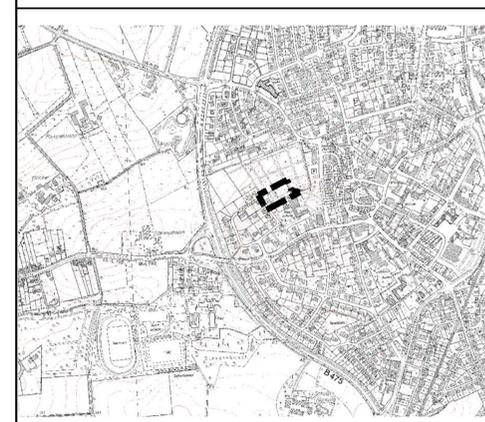
### D. Hinweise zur Beachtung

- Grund- und Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.  
Hinweis zur Versickerung:  
Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh zum Umgang mit auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser ist zu beachten.
- Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden.
- Bodenfunde:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Ennigerloh oder Landschaftsverband Westfalen Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Kampfmittel:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.
- Bergbau:** Das Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM – RWTH“. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist bisher nichts bekannt. Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Baumaßnahmen zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BergB) mit der RWTH Aachen als Eigentümerin Kontakt aufzunehmen.

### E. Vorhaben- und Erschließungsplan



## STADT ENNIGERLOH: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Wittensknapp“



Gemarkung Ennigerloh, Flur 22		Übersichtskarte: 1:10.000	
Maßstab: 1:500	Planformat: 102 cm x 66 cm	Nord	
0 25 50 m			
<b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b> Büro für Stadtplanung und Kommunalarbeit Tischmann Schroten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29		<b>Planungsstand:</b> Sitzung Juli 2010 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Kr/TI	

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 Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am 04.02.2004 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 28.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die vom Rat am 23.11.2009 beschlossene Überleitung in das beschleunigte Verfahren ist am 05.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ennigerloh, den 09.07.2010 Bürgermeister	In der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 05.02.2010 erfolgte der Hinweis, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen informieren und zur Planung äußern kann. Ennigerloh, den 09.07.2010 Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.03.2010 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 29.03.2010 bis 29.04.2010 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2010 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Ennigerloh, den 09.07.2010 Bürgermeister	Der Bebauungsplan mit Begründung wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am 12.07.2010 als Satzung beschlossen. Ennigerloh, den 15.07.2010 Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 22.07.2010 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 am 22.07.2010 in Kraft getreten. Ennigerloh, den 26.07.2010 Bürgermeister