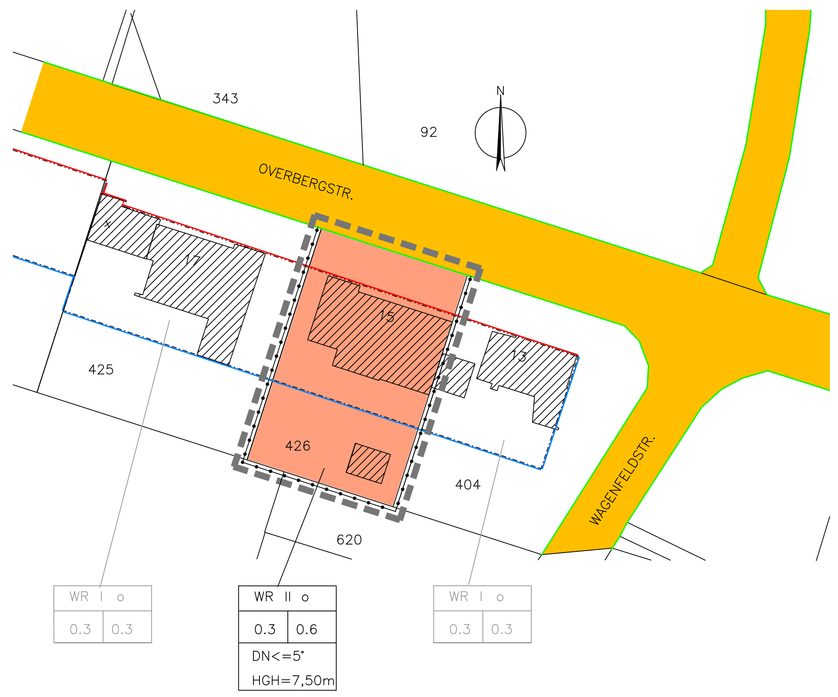
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schulze-Nünning"



Gemarkung Ennigerloh
Flur 20

im Original:
Planzeichnung Maßstab 1:500

VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____beschlossen.

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

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am _____ 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 Ennigerloh hat die Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ beschlossen.

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

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

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

Ennigerloh, den _____

Bürgermeister

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

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

Ennigerloh, den ____

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ____ 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 Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

Ennigerloh, den ____

Bürgermeister

Legende

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schulze-Nünning".

Erklärung 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)

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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

Baulinie

Baugrenze

o — offene Bauweise

HGH≤ 7,50m — höchste Gebäudehöhe

DN≤5° — 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schulze-Nünning" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schulze-Nünning"

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
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 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975).
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)**
   Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950).
6. **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**
   Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442)

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 HGH-Höhe 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 Grundstücksfläche 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.

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.

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. Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des übergeordneten Baukörpers anzupassen. Dies gilt für überdachte Stellplätze entsprechend.

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.

Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken
Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche 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.

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

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. 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.

Stadt Ennigerloh

Stadtteil Ennigerloh

Übersichtsplan M. 1: 5.000

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schulze-Nünning"

Gemarkung: Ennigerloh
Flur: 20
Maßstab: 1:1.000

Stand der Planunterlagen:
Rechtsverbindlich seit:

Planverfasser: SELIGER + ARCHITEKTUR
INNER SELIGER / DIPL. ING. ARCHITEKT
ALLEESTR.9 : POSTFACH 1251
59320 ENNIGERLOH : 59304 ENNIGERLOH
TEL. 02524 – 950915 : FAX. 7917
e-mail: info@seliger-architektur.de

Stadt Ennigerloh
-Der Bürgermeister-
Fachbereich Stadtentwicklung

Ennigerloh im September 2010