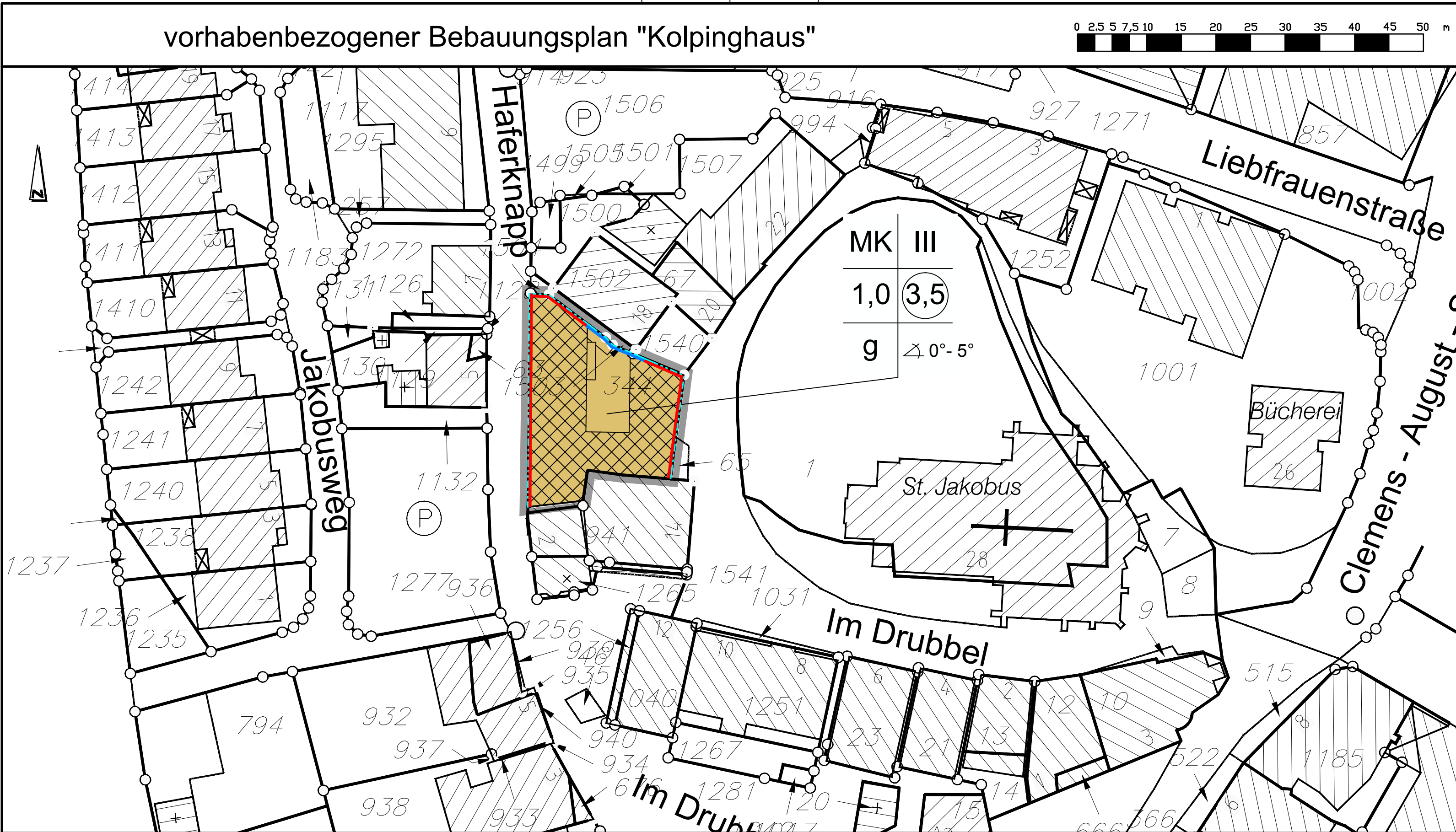




Legende

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kolpinghaus"

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)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baulinie

Baugrenze

g geschlossene Bauweise

△ 0°-5° zulässige Dachneigung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nachrichtliche Eintragungen

geplante Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.02.2010** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom **12.03.2010** bis einschließlich **15.04.2010** ortsüblich bekanntgemacht.

Ennigerloh, den 16.02.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ebenso bekanntgemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB erfolgte.

Ennigerloh, den 16.02.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.12.2010** bis einschließlich **07.01.2011** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am **25.11.2010** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den 16.02.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am **21.02.2011** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB am **21.02.2011** als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den 21.03.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am **31.03.2011** 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 01.04.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 6 BauGB

Im festgesetzten Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ist die Errichtung eines Wohnheims zur Unterbringung einer Pflegewohngemeinschaft gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.

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.

Höhenanlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden des neu zu errichtenden Baukörpers darf im Mittel nicht höher als 0,60m über der Oberkante (OK) Straße "Im Drubbel" (Endausbau) liegen. Der Bezugspunkt OK Straße "Im Drubbel" (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich im historisch bedeutsamen Drubbel sowie im Nahbereich folgender Baudenkmäler:

Bezeichnung	Straße	lfd. Nr. in der Denkmalliste
Pfarrkirche	Im Drubbel	076
Kl.Drubbelhaus	Im Drubbel 1a	107
Wohn- und Geschäftshaus	Im Drubbel 2	110
Fachwerkbau	Im Drubbel 4	108
Wohn- und Geschäftshaus	Im Drubbel 6	109
Scheune	Im Drubbel 6	126
Wohnhaus	Im Drubbel 20	113
Feierabendstuben	Im Drubbel 22	111

Für die Errichtung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmälern ist gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde erforderlich, wenn durch das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher die Stadt Ennigerloh als Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Diese stellt gemäß § 21 (4) Denkmalschutzgesetz das Benehmen mit dem LWL-Amt für Denkmalpflege, Münster, her.

Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden. Die endgültige Festlegung der zulässigen Farbtöne und Formate des zu verwendenden Klinkers erfolgt in Abstimmung mit dem LWL-Amt für Denkmalpflege, Münster, im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan/über den Durchführungsvertrag.

Das Sockelgeschoss und die Anschlussflächen zum Nachbargebäude können abweichend im Einvernehmen mit der Denkmalbehörde in Sichtbeton erstellt werden.

Für die Außenwandflächen des Dachgeschosses kann in Abstimmung mit der Denkmalbehörde ebenfalls ein anderes Material verwendet werden.

Die vertikalen Fensterbänder dürfen in Abstimmung mit dem LW-Amt für Denkmalpflege in einer dunklen Stahlverkleidung errichtet werden.

Dachüberstand

Die festgesetzten Baulinien und die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO durch Dachüberstände (Überstand des Daches über das aufsteigende Mauerwerk hinaus) um bis zu 1,50m überschritten werden.

Dachneigung

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei serienmäßiger gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2% zulässig.

Unterschreitung der Abstandsflächen

An der Straße "Haferknapp" sowie im Bereich des bestehenden Sodengangs zwischen den Grundstücken "Im Drubbel 16 / Haferknapp 4" (Gemarkung Ennigerloh, Flur 21, Flurstück 344) und dem Grundstück "Im Drubbel 18" (Gemarkung Ennigerloh, Flur 21, Flurstück 1502) kann gem. § 86 Abs. 1 Nr. 6 BauO NRW zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung des Drubbels und zur räumlichen Fassung des Straßenraums die erforderliche Abstandsfläche zur gegenüberliegenden Bebauung unterschritten werden. Dabei sind die bestehenden Baufluchten des ursprünglichen Baukörpers (ehemaliges Kolpinghaus) aufzunehmen.

Ermächtigungsgrundlagen

- 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 ff.).
- 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).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
Vom 18. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 688).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332)

Hinweise

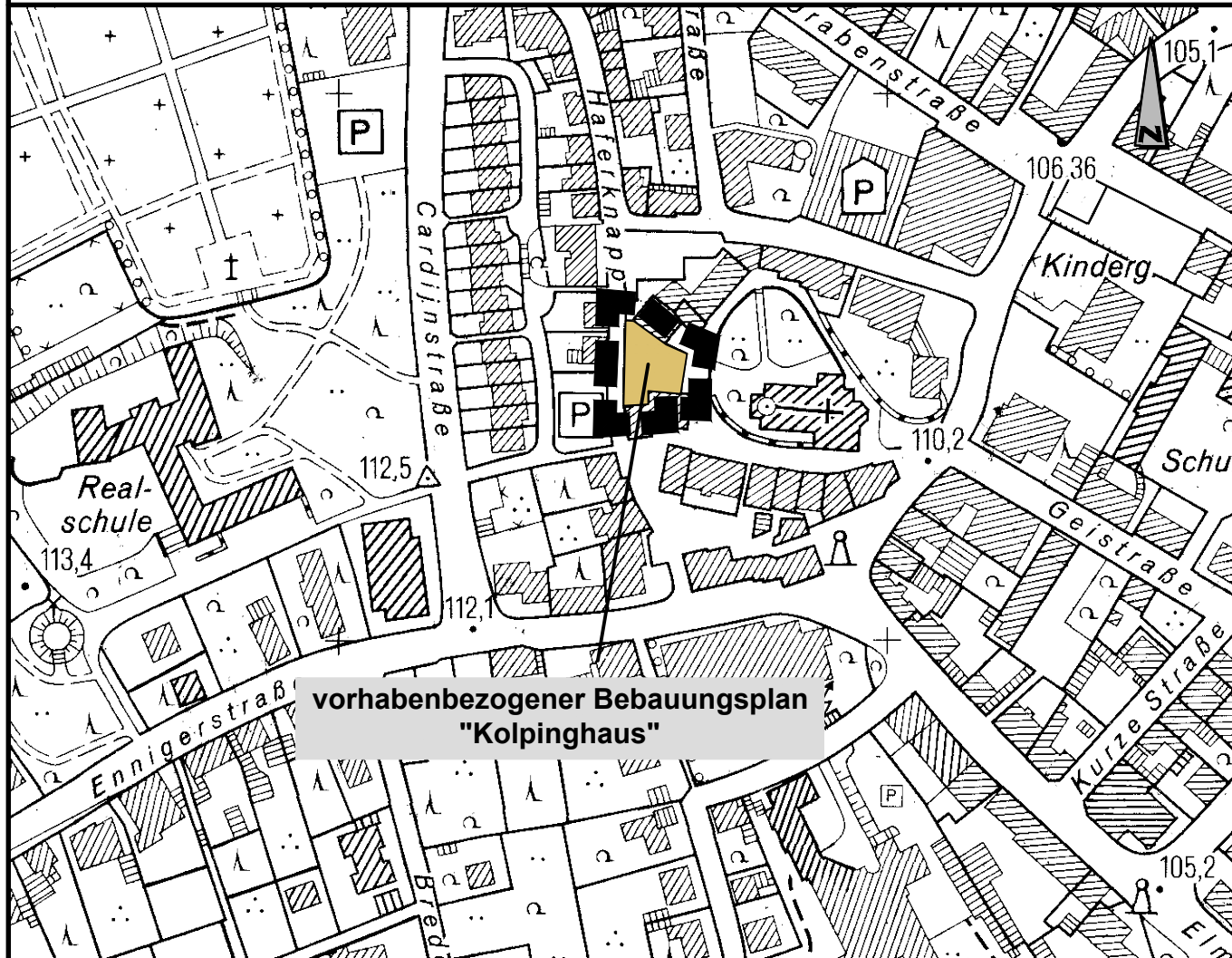
- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Regenwasserbehandlung: Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m³ pro angfangener 100 m² versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.
- 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.
- 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.
- 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).
- Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.
- Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmiteleinwirkungen 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.

Stadt

Ennigerloh

Stadtteil

Ennigerloh-Mitte



Übersichtsplan

M. 1: 2.500 im Original

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kolpinghaus"

Gemarkung: Ennigerloh
Stand der Planunterlagen: 21.09.2010
Flur: 21
Rechtsverbindlich seit:
Maßstab: 1:500 , Gauß-Krüger-Koordinaten

Dieser Bebauungsplan wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh entworfen und aufgestellt.

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
-Der Bürgermeister-
Ennigerloh im Februar 2010
15.02.2011 (Satzungsbeschluss)