

1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 406 "Enniger West (Beesen)"



Gemarkung Enniger
Flur 20

im Original:
Planzeichnung Maßstab 1 : 1000

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 66 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 Farböne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Dachneigung

Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2° zulässig.

Dachgauben

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m vom Ortsgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60% der Traufänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist bei Giebelgedächern mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun, schwarz oder anthrazit und bei Flachgedächern analog in Folie oder als Bitumenweißbahnen auszuführen. Begrünte Dächer sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken

Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, können von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen werden.

Garagen

Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Dies gilt nicht für Carports (überdachte Stellplätze). Aneinandergebaute Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen.

Einfriedungen

Im Bereich der Erschließungsanlagen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen sind Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Abweichungen

Abweichungen von diesen Festsetzungen können gemäß § 73 BauO NRW in begründeten Fällen zugelassen werden.

Nachrichtliche Eintragungen

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

676 Flurstücksnummer

Gebäude

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

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 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272).

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59).

5. 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 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271).

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).

Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2010 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2011 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 06.10.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28.07.2011 darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.07.2011 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den 06.10.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2011 bis einschließlich 07.09.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.07.2011 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den 06.10.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 10.10.2011 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB am 10.10.2011 als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den 13.10.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 20.10.2011 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 25.10.2011

gez. Lülff
Bürgermeister

Legende

zur 1. Erweiterung Bebauungsplan "Enniger-West (Beesen)".

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)

0,35 Grundflächenzahl

0,7 Geschosflächenzahl (als Höchstmaß)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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

Baugrenze

o offene Bauweise

HGh ≤ 8,50m höchste Gebäudehöhe (siehe Textliche Festsetzungen)

DN 25°-30° Dachneigung - Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

4. Sonstige Planzeichen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes 406 "Enniger-West (Beesen)" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Bebauungsplanes 406 "Enniger-West (Beesen)"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasser- Nutzungsanlagen 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 anzuzugeben.
- Im Verfahrensgebiet ist die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h gesichert. Weitere Löschwasserversorgungsstellen sind in einem Umkreis von weniger als 300m im bestehenden Trinkwassernetz vorhanden. Zur Löschwasserversorgung sind im Verfahrensgebiet Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenecke 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 DtschG).
- In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.
- Der geologische Untergrund im Planungsgebietes ist verkarstungsfähiges Gestein (Kalkstein und Kalkmergelstein / Unteres Obercampan / Kreide). Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen und eine entsprechende Baugrunduntersuchung ist empfehlenswert.

Hinweise (Fortsetzung)

- Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen 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.
- Sollten bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung der Wehrbereichsverwaltung West III, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, zuzuflehen.
- Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Warendorf" und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Nordrhein-Westfalen-Nord". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Warendorf" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Inhaberin der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllerstraße 2 in 52062 Aachen. Inhaberin der Erlaubnis "Nordrhein-Westfalen - Nord" ist die Mobil Erdgas - Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg. Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. In dem Bergwerksfeld "Warendorf", das im Eigentum des Landes NRW steht, ist aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen zu rechnen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist der Bezirksregierung nichts bekannt.

Textliche Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Höhenlage der baulichen Anlagen

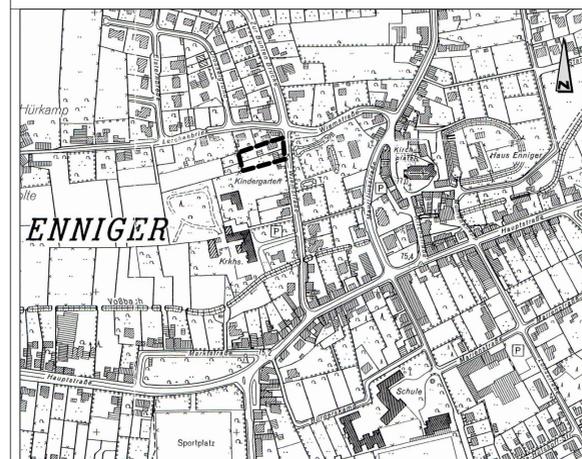
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO
Die festgesetzte höchste Gebäudehöhe (HGh) richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Oberer Bezugspunkt bei der Ermittlung der HGh ist bei Giebelgedächern der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (Firsthöhe) und bei geneigten Dächern sowie Flachdächern der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen. Unterer Bezugspunkt gemäß § 16 BauNVO ist OK der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße "Wienstraße" (Endausbau). 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.
Nebenflächen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m².
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. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegründung wird ausdrücklich hingewiesen.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen gem. § 9 BauGB
Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.

Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB
Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

STADT ENNIGERLOH Stadtteil Enniger



1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 406 »Enniger West (Beesen)« in Ennigerloh-Enniger

Gemarkung Enniger

Flur 20

Maßstab 1 : 1.000

Stadt Ennigerloh
-Der Bürgermeister-
Fachbereich Stadtentwicklung