

ALTPLAN, Auszug

LEGENDE

ERLÄUTERUNG DER ABBÜRZUNGEN

BauGB	= Baugesetzbuch
BauNVO	= Bauabstandsverordnung
BauO NRW	= Bauordnung NRW

FÖRMICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

i. V. m. § 9 (2) BauGB

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zulässige Traufenhöhe

Zulässige Firsthöhe

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

geneigtes Dach

Satteldach

offene Bauweise, mit den Differenzierungen:

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 21 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radwege

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Vorgeschlagene Baumstellung

Öffentliche Grünflächen

Spielfeld / Bolzplatz

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

zu erhaltende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St = überdachter Stellplatz, Ga = Garage, GSt = Gemeinschaftsstellplätze, GGa = Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Freizuhaltende Flächen für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge

Müllbehälteranlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Errichtung der Sammelstellen in der jeweiligen Größe von 0,5 m² Stellfläche i.d. WE erfolgt im Rahmen des Straßenausbaus

Müllbehälteranlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Errichtung der Sammelstelle in der jeweiligen Größe von 0,5 m² Stellfläche i.d. WE erfolgt auf privater GFL-Fläche

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmvorbelasteter Freiraum 55-60 dB(A) tags

Firstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Baukörperstellungen

Flurstücksgrenze

Flurstücksummer

Wohngebäude

Sichtfeld, Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Dachform u. Dachneigung

Traufhöhe

Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB für die Flächen mit der Zuweisung "allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Mischgebiet" (MI)

Überbaubare Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Baugrenzen können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie zur Straße abgewandten Seite durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 1,00m überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO).

Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschosszone gem. § 9 Abs. 1/2 BauGB und § 16 BauNVO

Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Gehwegfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die Höchstmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossaußenbodens (OKFBA) darf nicht höher als 0,50m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, dass pro Wohninheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohninheit darf 30% nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Breiten der für Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen dürfen 3,00m für eine Einzelgarage und 5,00m für eine Doppelgarage nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller Nebenanlagen innerhalb der Abstandsfläche von 3,00m zur Nachbargrenze darf 7,5qm nicht überschreiten.

Wohnheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Müllsammelstellen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Gemäß den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung ist das Wenden bzw. Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen unzulässig. Der Platzbedarf für das Einrichten von einem großflächigen Wendekreis für Müllfahrzeuge steht indes in keinem Verhältnis zu der Länge der Stichwege A und B. Gleiches gilt für die als "GFL-Flächen" festgesetzten privaten Erschließungswegen. Daher ist an den Einmündungen der Stichwege eine Müllbehälteranlage im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im Bereich der GFL-Fläche vorgesehen, die der Lagerung der Müllfahrzeuge vom Abend vor dem Tag der Leerung bis einschließlich zum Tag der Leerung dient.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind mit einheimischen landschaftstypischen Laubbäumen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagendächern wird ausdrücklich hingewiesen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% der Grundstücksfläche einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen, etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausweise wie folgt vorzusehen.

Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus ist für versiegelte Flächen, die bis 50 qm über das Soll hinausgehen, eine Müldversickerung vorzusehen.

Darüber hinaus sind

- je angefangenes 10qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 80% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge oder Klinkerpflaster) bzw.

- je angefangenes 20qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 40% (z.B. Mittel- + Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie

- je angefangenes 30qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 8 Fassadenpflanzen (z.B. Efeu, Spindelstrauch, Gelblieb oder Wilder Wein)

- 10 qm Dachfläche begrünen

- 20 qm Dachflächenwasser über eine Zisterne wieder zu verwerten bzw. zu versickern

- 1 einheimischen Laubbäum pflanzen (Stammumfang mind. 16 - 18cm)

- 1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, mind. 12 - 14cm Stammumfang)

Die Bepflanzung der Grundstücke muß spätestens in der der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Im öffentlichen Raum erfolgt die Bepflanzung umgehend nach dem Einbau der Straßen.

Für private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen wird die Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenspflaster, Rasengitterstein, Porestein, Schotterstein oder Kies) empfohlen.

Regenwasserzisterne

Künftigen Bauherren wird empfohlen, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 1,50cbm je angefangene 100qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Aktive Lärminderungsmaßnahmen:

Der LärmSchutzwall entlang des Westwegs ist auf 3,7m über Geländeoberfläche (2,7m über Straßenebenkante + 1m LärmSchutzwand) festgelegt, um den größtmöglichen Schutz gegenüber Verkehrslärmemissionen für das Wohngebiet zu erhalten.

Der LärmSchutzwall wird im Eckbereich „Westring/ Zum Buddenbaum“ profilgerecht herumgeführt, verläuft parallel zur Straße zum Buddenbaum und läuft in östlicher Richtung aus.

Durch diese Lärminderungsmaßnahme ist die lärmtechnische Schließung zwischen Lärmquelle „Westring/ Zum Buddenbaum“ und dem Wohngebiet gegeben.

Passive Lärminderungsmaßnahmen:

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Westring (B475) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_wres des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Schlafräume an den dem Westring zugewandten Fassaden ab dem 1. OG (oder höher) der ersten beiden Häuserreihen (westlich der Erschließungsstraße) sind zu Lüftungszwecken mit einer schallmindernden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres zu berücksichtigen.

Der Freiraum des Bebauungsplanes ist im nordwestlichen Planbereich lärmvorbelastet.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Als angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum (Stammumfang mind. 16 - 18cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Obstbäumen sind schnell wachsende Hochstämmen, 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens 1,80 m Stammhöhe zu pflanzen.

Im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Bestandsbäumen handelt es sich um Eichen, Eschen, Kastanien und Obstbäume. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauO NRW für die Flächen mit der Zuweisung "allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Mischgebiet" (MI), (Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Außenwandflächen:

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rot, rot-buntem oder weißem Verblendermauerwerk, weißem Putz oder als Holzwerkflächen mit naturfarbenem Lasieren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. "Weiß" umfasst die den RAL-Tönen Ralweiss (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbnuancen und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1 : 64 oder höher.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

Dachform / Dachdeckung

Im "allgemeinen Wohngebiet" mit der Zulässigkeit für Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den gekennzeichneten straßenbegleitenden Baufeldern nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen betragen für die Bereiche 35° - 45°.

Im Baufenster in "Z-Reihe" zum LärmSchutzwall sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Im Wohngebietsteil am Standort der ehemaligen Hofanlage sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig.

Im Baufeld A (östlich der ehemaligen Hofanlage) sind Satteldächer mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00m und einer Dachneigung von 35° - 45°, oder Walmächer mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50m und einer Dachneigung von 25°-35°, oder Zeltdächer mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50m und einer Dachneigung von 25°-35° zulässig.

Bei aneinander liegenden Gebäuden (Doppelhäuser) ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Teilbereiche der Grundfläche des Gebäudes, untergeordnete oder gliedernde Bauteile dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach) versehen werden, sobald sie 20% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten.

Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen, Dachziegeln oder Betondachsteinen in rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechdachungen möglich.

Dachgauben und Dachschneitte dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten halten. Dachaufbauten und Dachschneitte in zwei Ebenen übereinander liegend sind unzulässig. Unterschiedliche Giebelformen sind auf den Dachflächen eines Einzel- oder eines Doppelhauses nicht zulässig.

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 in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen.

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlage "Wohnweg A" sind bis zu einer Höhe von 0,70m zulässig. Einfriedungen im Bereich der Stichwege A + B sowie der öffentlichen Fußwege sind bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig und sind durch geeignete Bepflanzung zu begrünen. Hierzu ist ein 1,00m breiter Pflanzstreifen zwischen der Grundstücksgrenze und der Einfriedung vorzusehen.

Mauern, Stützwänden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Lärmvorbelasteter Freiraum 55-60 dB(A) tags

WA II

0,4 0,6

GD 30°-45°

TH max 4,0 m FH max 9,5 m

Stichweg A

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

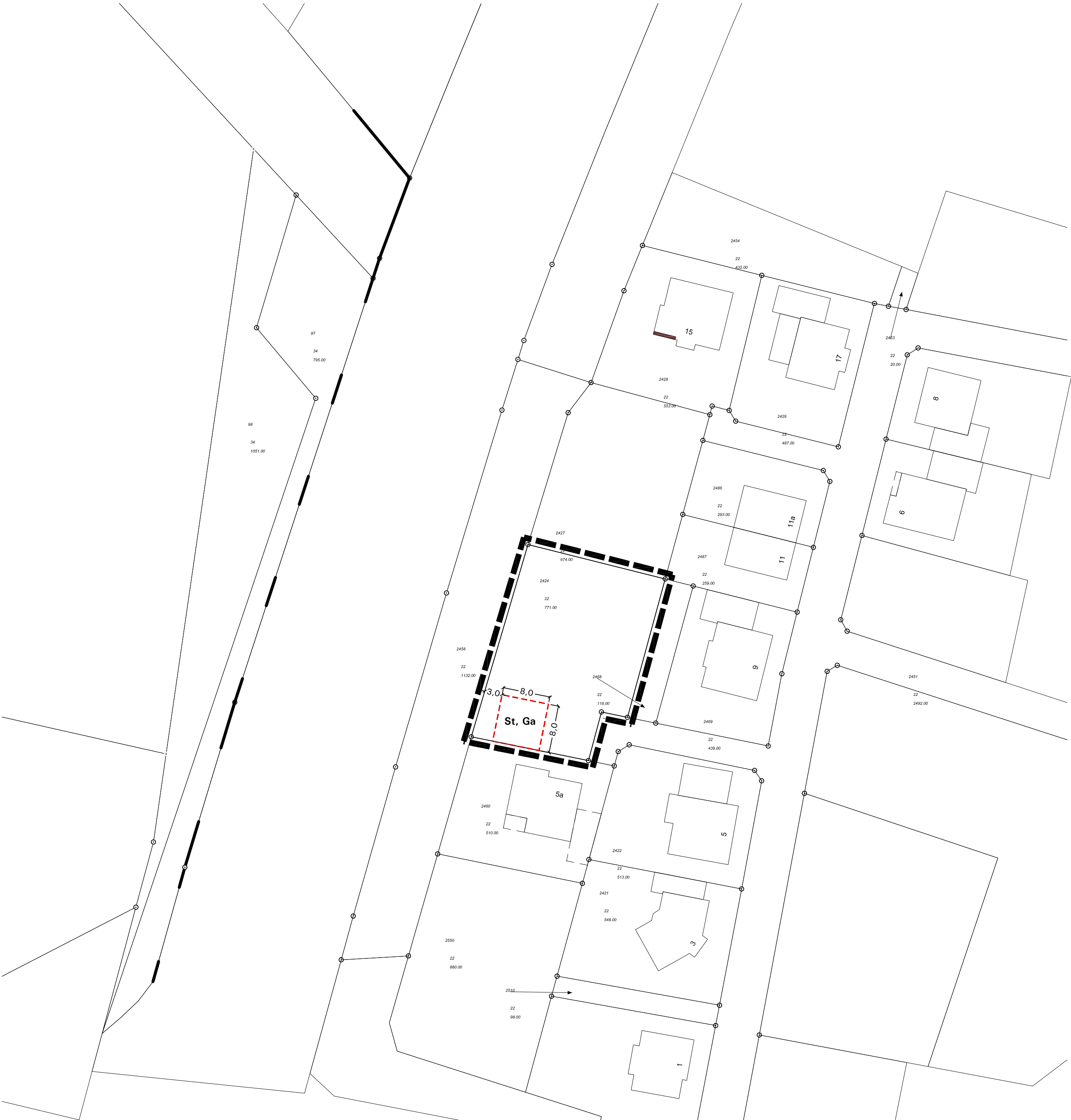
St. Ga

St. Ga

St. Ga

St. Ga

STADT ENNIGERLOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 4a "Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden" 4. Änderung der 19. Änderung



Aufstellungsbeschluss gemäß § 5 (1) und (18) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am 12.11.2012 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 29.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB am 08.07.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10 (1) BauGB am 08.07.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 15.07.2013 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Ennigerloh, den 04.07.2013	Ennigerloh, den 04.07.2013	Ennigerloh, den 10.07.2013	Ennigerloh, den 12.08.2013
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Gegenstand dieser 4. Änderung der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“