

3. Änderung des Bebauungsplans Nr.6 "Oelder Strasse", Ennigerloh-Mitte

Planausschnitt



Gemarkung Ennigerloh
Flur 5

im Original:
Planzeichnung Maßstab 1 : 500

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 **30.09.2010** ortsüblich bekanntgemacht. Damit verbunden wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am **30.03.2010** darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.02.2012** bis einschließlich **26.03.2012** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
In der ortsüblichen Bekanntmachung am **17.02.2012** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am **21.05.2012** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat diesen Bebauungsplan gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB am **21.05.2012** als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist am **08.06.2012** 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 18.05.2012
gez. Lülff
Bürgermeister

Ennigerloh, den 18.05.2012
gez. Lülff
Bürgermeister

Ennigerloh, den 18.05.2012
gez. Lülff
Bürgermeister

Ennigerloh, den 30.05.2012
gez. Lülff
Bürgermeister

Ennigerloh, den 08.11.2013
gez. Lülff
Bürgermeister

Legende

zum Bebauungsplan Nr. 6 "Oelder Straße"

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** Geschosflächenzahl (als Höchstmaß)
- II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

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

- Baulinie
- Baugrenze
- offene Bauweise

FH ≤ 10,00m Firsthöhe (als Höchstmaß)

DN ≤ 45° 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 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 (Bekanntmachungverordnung - BekanntMVO)**
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442).

Textliche Festsetzungen

Höheanlage 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 Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO ist die zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks 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 Abstandflächen 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. 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. Dieser ist auf dem Baugrundstück zu errichten.

Massnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten.

- Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung von über 30 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:
- 6 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)
 - 10 m² Dachfläche begrünen
 - 20 m² Dachflächenregenerwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen oder 0,15 m³ Zisternenvolumen
 - 1 einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 16-18 cm
 - 1 einheimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten

Zulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Je Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW

Fassaden
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotm, rot-buntem, anthrazitfarbenem oder weißem Verblendenputzwerk, weißem Putz oder als Holzwanflächen 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.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun, schwarz oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechdeckungen möglich.

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.

Einfrüedungen
Einfrüedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

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

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

Abweichungen gem. § 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 Gärtenbewässerung 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 Brauchwasseranschlüssen 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 1989 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (5) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
4. Im Verfahrungsgebiet ist die Löschwasseranlagene mit 48 m³/h gesichert. Weitere Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von weniger als 300m im bestehenden Trinkwassernetz vorhanden. Zur Löschwasserentnahme sind im Verfahrungsgebiet 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 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 Erdrauhub auf außergewöhnliche Verfabung 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 Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

Stadt Ennigerloh

Stadtteil Ennigerloh



Übersichtsplan M. 1: 5.000

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Oelder Straße"

Gemarkung: Ennigerloh Stand der Planunterlagen:
Flur: 5
Maßstab: 1:1.000 Rechtsverbindlich seit: 08.06.2012

Planverfasser: SELIGER + ARCHITEKTUR
RANKER SELIGER / DPL.-ING. ARCHITKT
ALLEESTRA 9 ; POSTFACH 1293
59320 ENNIGERLOH ; 02931 ENNIGERLOH
TEL. 02924 - 950915 ; FAX 7917
e-mail: info@seliger-architektur.de

Stadt Ennigerloh
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung

Ennigerloh im September 2010

08.11.2013