



Zeichenerklärung, Festsetzung und Hinweise

A. Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§§ 16 und 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl	§§ 16 und 20 BauNVO
TH	max. Traufhöhe (siehe Planeinschrieb)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
GH	max. Gesamthöhe (siehe Planeinschrieb)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
OKE	Oberkante Erdgeschossfußboden	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Erläuterung der Bemessungspunkte	

Bauweise, Baulinie, Baugrenze		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Einzelhäuser	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Fuß- und Radweg	
	Privatstrasse	
	Nutzungsgrenze	

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Begrenzung GFL	
a.	zugunsten der Anlieger	
b.	zugunsten der Stadt Ennepetal	
c.	zugunsten der Ver- und Entsorger	
Flächen für Stellplätze und Garagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Stellplätze	
	Garagen	

Öffentliche Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Spielplatz, Typ B	
Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone		
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung	

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
SD	Satteldach, Dachneigung < 45°	
PD	Pultdach, Dachneigung < 45°	
	Feuerstreifen	

B. Bestandsangaben		
	Wohngebäude, Hausnummer	
117	Flurstücksnummer	
	bestehende Flurstücksgrenze	
II	Anzahl der Vollgeschosse (als Beispiel)	
272,30	Bestandshöhen über Normal Null (üNN)	
277,20	geplante Höhen über Normal Null (üNN)	
	Böschung	

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)		
	geplante Grundstückseinteilung	
üNN	über Normal Null	
OK	Oberkante	
OKE	Oberkante Erdgeschossfußboden	
max.	maximal	
	Maßkette	
	zukünftige Schmutzwasserkanäle / geplante Fließrichtung	
	vorhandene Schmutzwasserkanäle / vorhandene Fließrichtung	

Kartensignaturen		
	(Wiggan)	
	(Höhl)	
	(Spelsberg)	

D. Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR)
Gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:

Zulässig sind im Reinen Wohngebiet

- Wohngebäude.

Die Bebauung ist auf max. 8 Einfamilienhäuser beschränkt. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO genannten folgenden Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des alltäglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- vgl. Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- TH max. und GH max. in m üNN siehe Planeinschrieb
- Die mit GH max. festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen.
- Die max. Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die max. Gesamthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut (vgl. auch Teil A, Zeichenerklärung)

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und auf den speziell festgesetzten Flächen (ST, GA) zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Im Reinen Wohngebiet sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen untergeordneten Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 7,50 qm sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

- Die als Pflanzbindung festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über ein Rigolensystem zu versickern
- Die Stellplätze, deren Zufahrten sowie die privaten Wegeflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Material (Rasengittersteine, wassergebundener Oberfläche, Schotterrasen, sicherfähiges Pflaster, u.a.) auszuführen.
- Die Oberflächenwässer der mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführenden Verkehrsfläche sind durch eine belebte Bodenzone zu leiten und über Rigolensysteme innerhalb des Plangebietes zu versickern.
- Die Zugänglichkeit der Prüfschächte des Rigolensystems ist durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

E. Hinweise

1. Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Kampfmittelrückstände

Vor Beginn der Baumaßnahmen jeder Art ist der Kampfmittelräumdienst zu informieren. Weist bei der Durchführung von Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Stadt Ennepetal Bebauungsplan Nr. 1 "Am Büttenberg" 11. Änderung



Übersichtskarte (ohne definierten Maßstab)

Stadt
Ortsteil
Flur
M 1:500

Ennepetal
Büttenberg
18
Stand: Oktober 2007

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Gesetz über die Umwelthaftung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2197), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** - (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichnungsverordnung** - (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3516)

Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 866, SGV. NW. 2023), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.13.2006 (BGBl. I S. 2833)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung** - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert F1 am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439) bis F10 geändert am 13.03.2007 (GV.NRW. S. 133)

Im Auftrag der G&S CityProjekt GmbH, Heinrich-Berns-Str.22, 45219 Essen

Entwurfverfasser:

MIELE Architekten+Stadtplaner

TELEFON 02364 - 4489 0
TELEFAX 02364 - 4489 28
HILFENSTRASSE 20 D-45119 HAGEN
E-MAIL info@miele-architekten.de
INTERNET www.miele-architekten.de
ZERTIFIZIERT NACH DIN EN ISO 9001

Hagen, im Jahr 2007

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Ennepetal hat am 24.05.2007 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Büttenberg, 11. Änderung" aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 02.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ennepetal, den 29.11.07

(Eckhardt)
Bürgermeister

2. Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden wurden am 28.06.2007 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingeleitet.

Ennepetal, den 29.11.07

(Eckhardt)
Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Ennepetal am 25.10.2007 als Sitzung beschlossen worden.

Ennepetal, den 29.11.07

(Eckhardt)
Bürgermeister

4. Planzeichnungsverordnung (§ 1 PlanZV)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Ennepetal, den 29.11.07

(Eckhardt)
Bürgermeister

5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.06.2007 bis einschließlich 26.07.2007 zu jedermanns Einsicht durchgeführt.

Ennepetal, den 29.11.07

(Eckhardt)
Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit den Hinweisen auf die §§ 39-42 und § 215 BauGB sowie § 7 GO NW am 05.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt einschließlich seiner Begründung und der zusammenfassenden Erklärung im Fachbereich 5 (Planung) der Stadt Ennepetal während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Ennepetal, den 29.11.07

(Eckhardt)
Bürgermeister

7. Geometrische Eindeutigkeit

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Ennepetal, den 3.12.2007

Hilgert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (öbVI)

Aufgestellt:

Ennepetal, den 26.11.2007

Fachbereich 5
Stadtentwicklung u.
Wirtschaftsförderung
Bürgermeister
i.A.

Produktbereich
Planung

Sachbearbeiter

(Wiggan)

(Höhl)

(Spelsberg)