

Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 10**

"Ebbinghausen-Kehr", Teil II,

3. Änderung

G l i e d e r u n g

- 1. Ziel der Bebauungsplanänderung**
- 2. Gründe der Bebauungsplanänderung**
- 3. Lage/Beschreibung des Änderungsbereiches**
- 4. Erläuterungen zum Planungsinhalt**
- 5. Erschließung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Strukturdaten**
- 8. Hinweis/Denkmalschutz/Bodendenkmäler**
- 9. Kostenschätzung**
- 10. Ausgleichsmaßnahmen**
- 11. Anlage**

1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung der bisher als "Gartenhofhäuser" festgesetzten Bauweise in "Offene Bauweise".

Somit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Reihen-, Doppel- oder Einzelhäusern geschaffen werden.

2. Gründe der Bebauungsplanänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 "Ebbinghausen-Kehr", Teil II setzt für den Bereich der geplanten 3. Änderung "Gartenhofhäuser" fest. Diese Festsetzung entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtplanung sowie den Vorstellungen des Rates der Stadt Ennepetal.

Aus diesem Grunde soll die Festsetzung des Bebauungsplanes insofern geändert werden, als eine Bebauung des Planbereiches mit Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich zulässig sein soll.

3. Lage/Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 "Ebbinghausen-Kehr", Teil II westlich des Kämpershausweges zwischen Kuhhauser Weg und Ebbinghausen.

4. Erläuterungen zum Planungsinhalt

Für den Änderungsbereich setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 "Ebbinghausen-Kehr", Teil II als Bauweise "Gartenhofhäuser" fest. Diese Festsetzung soll durch die Festsetzung "Offene Bauweise" ersetzt werden. Infolgedessen ergeben sich auch geringfügige Änderungen im Bereich der Grund- und Geschoßflächenzahlen, der Hauptfirstrichtungen sowie in Teilbereichen der textlichen Festsetzungen.

Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt 1 und GSt 2) fallen aufgrund der beabsichtigten Änderung zukünftig weg.

5. Erschließung

Der Planbereich ist vom Altenloher Weg über die Planstraße A, Planstraße B und die Planstraße FU 3 verkehrlich erschlossen.

Die innere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über private Wohnwege.

Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Wasser soll durch die Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen (AVU) erfolgen.

Die Entwässerung soll über eine Mischkanalisation an den städtischen Hauptsammler "An der Kehr" angeschlossen werden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern oder zu verrieseln. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Ist eine Versickerung/Verrieselung nicht möglich, soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser zurückgehalten werden; überschüssiges Niederschlagswasser kann dann in die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet werden.

Die Entsorgung des Plangebietes (Hausmüll) wird durch einen Vertragsunternehmer im Auftrag der Stadt Ennepetal durchgeführt.

Soweit bei der Realisierung dieser Bebauungsplanänderung Bodenaushub anfällt, kann dieser auf genehmigten Deponien innerhalb des Stadtgebietes von Ennepetal gelagert werden.

Altlasten oder Verdachtsflächen auf Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Offene Gewässer befinden sich nicht im Planbereich.

7. Strukturdaten

Größe des Plangebietes:	ca. 7.700 qm
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 3.600 qm
Verkehrsfläche:	ca. 1.300 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca. 250 qm.

8. Hinweis/Denkmalerschutz/Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kultur-/oder naturgeschichtliche Funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalschutzbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9. Kostenschätzung

Für die Stadt Ennepetal entstehen durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ebbinghausen-Kehr", Teil II wird keine zusätzliche Bodenversiegelung durchgeführt. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

11. Anlage

Aufgestellt im Baudezernat
der Stadt Ennepetal - Amt 61/63 -
im Febr. 1997
Im Auftrag



(F i s c h e r)

Anhang

Gestalterische Empfehlungen zum Bebauungsplan

1. Entsiegelung

Bei flächensparender Bauweise wird trotz eines nur auf das notwendigste beschränkte Erschließungssystem ein großer Teil der Erdoberfläche überbaut und damit versiegelt. Um ansatzweise einen Ausgleich für diese verbauten Vegetationsflächen zu schaffen, soll bei dem Ausbau von Wegen, Terrassen, Parkplätzen, Garageneinfahrten und Eingangsbereichen eine generelle Entsiegelung durch eine offenporige Oberfläche, z.B. Natursteine mit 1 - 2 cm breiten Fugen, angestrebt werden.

2. Terrassen

Die Terrassen und Sitzplätze sollten in jedem Fall so konstruiert werden, daß möglichst viel Wasser direkt versickern kann.

Als Materialien bzw. Konstruktionen wird Naturstein- oder Ziegelpflaster mit breiten Fugen aus einem Erd-Sand-Gemisch, z.B. Pflaster verwendet werden.

Bedingt durch die Hanglage müssen Terrassen teilweise abgefangen werden. Der Höhenunterschied kann durch Naturholzpalisaden ausgeglichen werden.

Aufwendige Abmauerungen und Betonwände sind zu vermeiden. Der Übergang von Terrassenfläche zum Garten sollte fließend sein. - Keine Rasenkantensteine im Betonbett. Die Nutzfläche der Terrassen ist frei von Vegetation, alle anderen Zonen sind, je nach Nutzung, mehr oder weniger stark bewachsen. Kräuter in den Fugen auf Terrassen, Garagenzufahrten u.a. sind ausdrücklich erwünscht.

Verbesserung des Stadtklimas dar, außerdem ist die Begrünung aber auch für die Gebäude von großer bautechnischer Bedeutung, Pflanzen schützen vor ungünstigen Witterungseinflüssen.

Aus den vorgenannten Gründen wird empfohlen, mind. 30% der Außenwandflächen von Gebäuden mit Efeu- und/oder Kletterhortensien o.ä. auf der sonnenabgewandten Seite und mit wildem Wein o.ä. auf der Sonnenseite zu begrünen. Die Fassadenbegrünung bietet sich auch für die zum Teil recht störend wirkenden Garagen als Verbesserung des allgemeinen Erscheinungsbildes an.

4. Grasdach

Grasdächer für Häuser und Garagen sollten vor allen Dingen dort zur Ausführung gelangen, wo ein sanfter Übergang von der natürlichen Hangsituation zum Gebauten gewünscht wird.

Neben vielen anderen positiven Eigenschaften puffern grüne Dächer starke Regengüsse und entlasten damit nicht nur das Kanalnetz, sondern verhindern auch Stauungen, Hochwasser und Überschwemmung der Vorfluter.

Weiterhin bietet die Dachbegrünung in Verbindung mit der Fassadenbegrünung Schutz vor Witterungseinflüssen, wirkt energiesparend und wärmedämmend und schafft außerdem ein günstiges Raumklima.

5. Wintergärten

Besonders während der Übergangszeiten Frühjahr / Herbst können vorgelagerte südorientierte Pufferzonen, die Glasanbauten und Gewächshäuser, als Wärmeerzeuger für eine wohnungsinterne Luftheizung dienen. Hierbei ist anzustreben, daß die im Gewächshaus infolge Sonneneinstrahlung erwärmte Luft durch eine natürliche Querlüftung die gesamte Wohnung erwärmt. Die Ausführung kann sowohl durch ein externes Gewächshaus als Anlehnhaus an das eigentliche Wohngebäude oder als Wintergarten konzipiert werden, wenn eine Terrasse oder ein Balkon verglast wird.

6. Öffentliche Grünflächen

Das den Planungsraum von NO nach SW bzw. nach W durchziehende Bachtal ist die wichtigste Grünverbindung. Diese Freiflächen sollten durch weitere Hecken (heimische Arten) und Baumpflanzungen ergänzt werden, dabei ist es sinnvoll Pflanzungen so anzulegen, daß sie die natürlichen Höhenversprünge aufnehmen. Beim Schneiden der Hecken könnte das Geäst vor Ort verwendet werden, d.h., zwischen den Sträuchern sollen Geästhaufen angelegt werden, die zahlreichen Tieren Unterschlupf bieten.

7. Pflanzliste

7.1 Die Gehölzzusammensetzung der Abpflanzung des Siedlungsrandes zum Wald hin sollte u. a. aus folgenden einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten bestehen:

- x Acer campestre - Feldahorn
- x Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium - Stechpalme
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus mahaleb - Steinweichsel
- Prunus spinosa - Schlehe
- x Quercus robur - Stieleiche
- Rosa multiflora - Büschelrose
- Rosa canina - Hundsröse
- Rubus fruticosus - Brombeere
- Salix viminalis - Korbweide
- Sambucus nigra - Holunder
- x Sorbus aucuparia - Eberesche
- Viburnum opulus - Wasserschneeball
- x Gehölze, die zum Wald hin zu pflanzen sind

Großkronig:

- | | |
|------------------|---------------|
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia tomentosa | - Silberlinde |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |

Kleinkronige

- | | |
|------------------|-------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Corylus columa | - Baumhasel |
| Acer campestre | - Feldahorn |