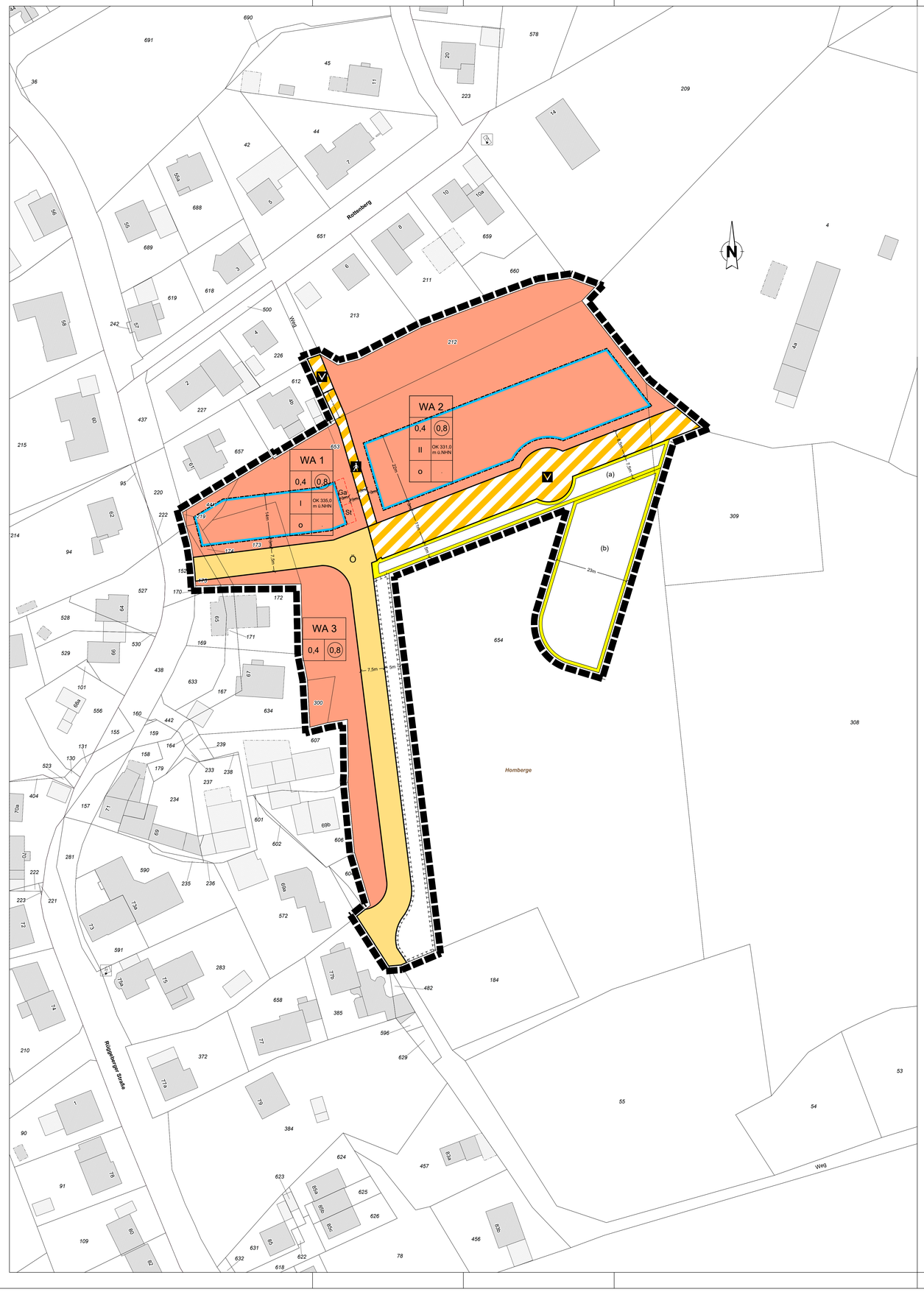


LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

OK z.B. 333.0 — maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 BauNVO)

IV — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise

Baugrenze

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

St — Fläche für Stellplätze

Ga — Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö — Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung Fußgängerbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zweckbestimmung:
(a) Führung des Niederschlagswassers
(b) Versickerungsmulden

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

(4) Nicht zulässig sind:
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)

2.1. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen oder der obere Abschluss des Dachfirstes.
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch technische Aufbauten und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, ebenerdige Terrassen, Vordächer und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2 m auf maximal 50 % der Länge der jeweiligen Baugrenze ist zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
Garagen und Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der für sie festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

5. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
In den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung (a) "Führung des Niederschlagswassers" ist die Anlage von Gräben zur Führung von Niederschlagswasser zulässig. Die übrigen Teile dieser Flächen sind vollflächig zu begrünen.
In den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung (b) "Versickerungsmulden" ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser einschließlich von Zuwegungen zu den Mulden zulässig. Zuwegungen sind versickerungsfähig auszuführen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine vollflächige Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Baumpflanzungen
Im festgesetzten Wohngebiet WA 2 sind mindestens vier standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.

In der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Führung des Niederschlagswassers" sind mindestens vier standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.

7.2. Gärten bzw. nicht-überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzul egen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Anlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

7.3. Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht beträgt mindestens 8 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, vergleaste Flächen und technische Aufbauten.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

8.1. Dachform
Es sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.

9. Hinweise

9.1. Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9.2. Belange des Denkmalschutzes
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

II. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geä ndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 144), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Juli 2024.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Ennepetal hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ennepetal,

Bürgermeisterin

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat vom ..... bis zum ..... (einschließlich) stattgefunden.

Ennepetal,

Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... (einschließlich) stattgefunden.

Ennepetal,

Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Ennepetal,

Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... (einschließlich) beteiligt.

Ennepetal,

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Ennepetal hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ennepetal,

Bürgermeisterin

Planzeichenverordnung (§ 1 PlanzV)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Ennepetal,

ÖbVI

Geometrische Eindeutigkeit

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Ennepetal,

ÖbVI

Ausfertigung

Ennepetal,

Bürgermeisterin

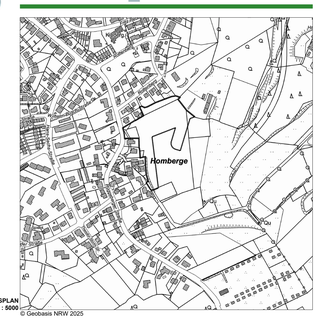
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ennepetal,

Bürgermeisterin

stadt der kluterthöhle
ennepetal



ÜBERSICHTSPLAN
M 1 : 5000

© Geobasis NRW 2025

BEBAUUNGSPLAN NR. 107
"Rottenberg-Süd"

Vorentwurf

Fb 4 - Planen, Bauen, Umwelt — M 1 : 500 — März 2025

10.03.2025