



**Bebauungsplanzeichnung**

Homberge

WA1	II
0,4	o
FD	PD max. 10°
SD	max. 25°-45°

WA2	II
0,4	o
FD	PD max. 10°
SD	max. 25°-45°

WA3	II
0,4	o
FD	PD max. 10°
SD	max. 25°-45°

**Zeichnerische Festsetzungen**

**I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet  
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen A 1)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flachdach / Pultdach bis max. 10° / Satteldach bis max. 45°
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Fristrichtung

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Flurstücke
- Flur 1
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- bestehende Böschung
- Höhenpunkt über NNH
- Maßzahl in Metern
- Gebäudeplanung
- Hauseingang
- Mauer

**Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- private Verkehrsgrünfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen A 5. und 7.)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Baumerhalt

**Schematische Darstellung**

**Textliche Festsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)**  
 Zulässig sind:  
 - Wohngebäude,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind:  
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - Gartenbaubetriebe,  
 - Tankstellen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax.) wird bestimmt durch den höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax.), bezogen auf den unteren Bezugspunkt, sind dem jeweiligen Eintrag in die überbaubaren Flächen zu entnehmen. Die **Wandhöhe (WH)** wird von der festgesetzten Bezugshöhe, der jeweils festgesetzten Straßengradiente, bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufe) oder bei Flachdach bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) bestimmt. Im **WA2** sind sowohl Wandhöhen der Gebäude auf der Straßenseite **WH<sub>S</sub>** (Wandhöhe Straßenseite) als auch Wandhöhen auf der Gartenseite **WH<sub>G</sub>** (Wandhöhe Gartenseite) festgesetzt. **Unterer Bezugspunkt** für die Bemessung der Wandhöhe (WH) ist die Straßengradiente bzw. für das Baufenster zur Rügeberger Straße die Höhe der fertig ausgebauten Rügeberger Straße.
- 2.2 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren** sind auf den Dachflächen der Gebäude zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhen der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen 0,8 m nicht überschreiten.
- 2.3 Im WA2** ist bei Pult- und Flachdächern das oberste Geschoss gartenseitig um 1,00 m zurückzusetzen.
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Terrassen (§ 23 BauGB)**  
 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Loggien sind zulässig.
- 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Die erforderlichen privaten Stellplätze / Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für sie festgesetzten Flächen (Ga, St) zulässig.
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Die private Verkehrsfläche ist so herzurichten, dass jederzeit eine Befahrbarkeit für Rettungs- und Löschfahrzeuge gegeben ist.
- 6 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
**6.1 Fläche für Abwasserbeseitigung Regenrückhaltebecken (Retentionsbecken)**  
 Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Straßenverkehrsflächen ist über die privaten Regenwasserkanäle der Erschließungsstraßen zu einem unterirdischen Retentionsbecken zu führen. Die Ableitung hat über die belebte Bodenzone in den darunter befindlichen Rigolenkörper zu erfolgen.
- 6.2 Private Regenwasserableitung**  
 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Wege-, Platz- und Terrassenflächen der privaten Grundstücke ist unter den privaten Gartenflächen in Rigolen zu sammeln und zu versickern.
- 6.3 Niederschlagswassernutzung**  
 Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.
- 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**Wasserdurchlässige Befestigung**  
 Soweit wasserrechtliche Belange und die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht entgegenstehen, sind die Straßenverkehrsflächen und die öffentlichen Parkplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen etc. (Sickerkopflaster)) auszuführen.
- 8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die mit GFL1 - gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Rettungsfahrzeuge zu belasten.
- Die mit L2 - gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

**9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB**  
**Einflanzungen**  
 Die mit **Pflanzgebiet** festgesetzte Grundstücksgrenze ist als Schnitthecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist auf eine Zielhöhe von mindestens 1,20 m und eine Breite von mindestens 1,00 m zu entwickeln. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Zugänge zum östlichen Weg sind gestattet.

Die **Grundstückeinfriedungen** dürfen grundsätzlich nur als offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedung oder als Hecken realisiert werden. Eine Kombination ist möglich, der Einbau von Sichtschutzzäunen, Kunststoffheckwerk oder ähnlichem ist nicht zulässig.

**Pflanzliste für Formschnitthecken**  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)  
 Eibe (Taxus baccata)  
 Rotbuche (Fagus sylvatica)  
 Berberitze (Berberis vulgaris)

**Einflanzungen der Vorgärten**  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstückseinfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken- oder Strauchpflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zu pflanzen. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Zäune müssen sich von der privaten Verkehrsfläche aus gesehen hinter der Hecke befinden. Öffnungen für Zugänge sind zulässig.

**9.2 Vorgärten**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Eingangsfassade) mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten / 2. Stellplatz, Zuwegungen) und anderer zulässiger Nutzungen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgärten mit Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteinen und Schotterrasen sowie flächigen Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textildgeweben und Ähnlichem ist nicht zulässig. Die Errichtung von weiteren Stellplätzen ist unzulässig.

**9.3 Anpflanzung von Bäumen**  
 Es sind 5 klein- bis mittelkronige, standortheimische und standortgerechte Laubbäume der nachfolgenden Pflanzliste innerhalb der privaten Verkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 109 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Pflanzliste Bäume**  
 Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)

**9.4 Dachbegrünung Garage**  
 Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung vollflächig zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm zuzüglich Drainage betragen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Begrünung sind hierbei artenreiche Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern anzusäen. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)**  
**Dachgestaltung**  
 Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig. Bei Satteldächern sind nur Dachneigungen zwischen 25 und 45° zulässig. Flach- und Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Doppel- oder Reihenhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Dachaufbauten (Dachzuben) bei geneigten Dächern sind bis zu einer Breite von 2/3 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mind. 0,50 m vom Ortsgang entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten. Dacheinschnitte sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) mit den genannten Abmessungen zulässig.

**Hinweise**  
**Altlasten**  
 Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

**Bodenschutz**  
 Werden im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 02339/932 334 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen ggf. fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang 20) nachzuweisen. Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien ausgeschlossen sind. Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist zu beachten, dass die im Baufeld anstehenden, z. T. gemischtkörnigen Böden bei hohen Wassergehalten bewegungsempfindlich sind. Während der Erdarbeiten muss eine dynamische Beanspruchung des Baugrundes weitgehend verhindert werden. Da die Aushubebenen teilweise innerhalb verwitterter Festgesteine liegen, sollte auf den Einsatz einer Grabenschaukel (Schaufel ohne Zähne) verzichtet werden. Der Aushub kann daher auch mittels eines zahnbewehrten Löffels erfolgen.

**Kampfmittel**  
 Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Informationen ergibt einen konkreten Hinweis auf Blistangänger und sonstige Kampfmittel in einem Teilbereich. Eine Kampfmittelsondierung ist erforderlich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst und das Ordnungsamt umgehend zu benachrichtigen.

**Denkmalschutz**  
 Belange des Denkmalschutzes sind voraussichtlich nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorischen Bodenfinden ist die untere Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen.

**Immissionen**  
 Das Plangebiet grenzt an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Es wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärmimmissionen, z. B. bei Bestell- und Erntearbeiten ausgehen können. Bei Düngevorgängen mit Wirtschaftsdüngern kann es zu Geruchsmissionen kommen.

**Artenschutz**  
 Gemäß den Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. In den Baugebieten sowie bei der Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Niederdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder warmweißer LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen. Für die Gewährleistung der Umsetzung der einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf der Umsetzungsebene ist die Entwicklung des Baugebietes durch eine fachlich versierte Person (Fachbiolog\*in) zu begleiten.

**Brauchwassernutzung**  
 Es wird empfohlen, der Regenwasserableitung eine Regenwassersammlung und -nutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder den Haushalt (Toiletenspülung) vorzuschlagen.

**Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB**

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>
Der Rat der Stadt Ennepetal hat am 31.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 "Homberge-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... (einschließlich) öffentlich ausgelegt.
Ennepetal, Bürgermeisterin	Ennepetal, Bürgermeisterin
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>	<b>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)</b>
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... (einschließlich) beteiligt.	Der Rat der Stadt Ennepetal hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Ennepetal, Bürgermeisterin	Ennepetal, Bürgermeisterin
<b>Planzeichenverordnung (§ 1 PlanzV)</b>	<b>Geometrische Eindeutigkeit</b>
Die Planzeichnung entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Ennepetal, Obvi	Ennepetal, Obvi
<b>Ausfertigung</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)</b>
	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	Ennepetal, Bürgermeisterin

