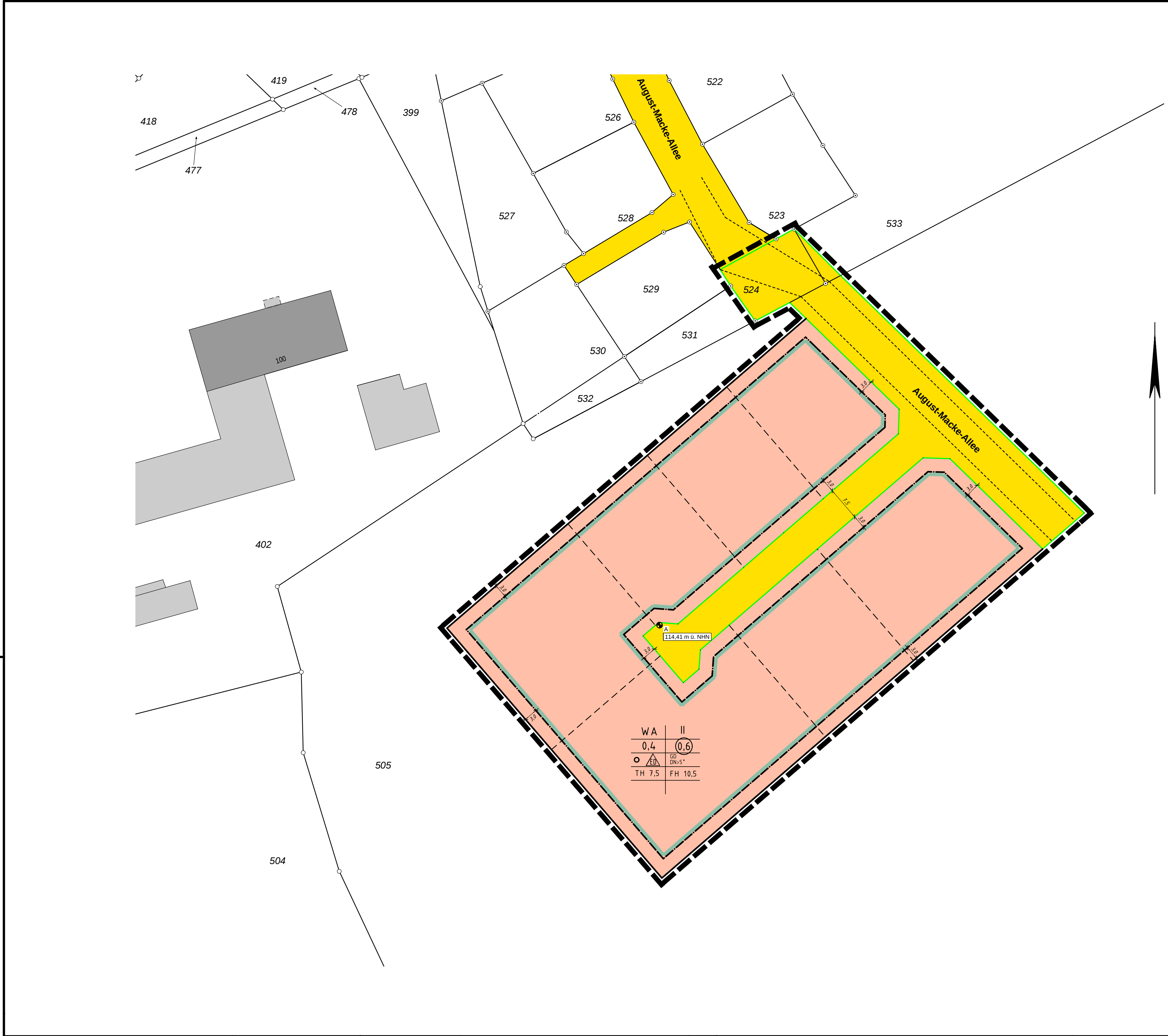




Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

I. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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



1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß

A Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, hier: 114,41m ü. NNH

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,5 zulässige Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. 0,6 zulässige Geschossflächenzahl

Vollgeschoss (§ 20 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Baugrenze

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

5. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

1. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

GD DN-5° Geneigtes Dach, Dachneigung größer 5°

2. Zeichnerische Darstellung

(ohne Festsetzungscharakter)

----- vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen

- - - - vorgeschlagene Grundstückspartzellierung

5,8 Abstandsmaße in Meter

3. Darstellung des Bestandes

(ohne Festsetzungscharakter)

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

476 Flurstücksnummern

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
Die Baukörperhöhe bzw. First- und Traufhöhe in Metern bemisst sich als Höchstmaß in Metern über den Bezugspunkt A. Der festgesetzte Bezugspunkt A hat eine Höhe von 114,41m ü.NHN.
Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
Die Firsthöhe wird definiert als das Maß am höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Garagen, Carports

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind mit einheimischen landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die für eine Versiegelung vorgesehenen Flächen sind im Rahmen des Bauantrags in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, daher ist möglichst ein Versiegelungsgrad von max. 30% einzuhalten. Werden in zu begründenden Fällen mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen:

- je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad > 80% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- u. Asphaltdecker) bzw.
- je angefangene 20m² mit einem Versiegelungsgrad > 40% (z.B. Mittel- und Grobplaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinplaster mit großen Fugen) sowie
- je angefangene 30m² mit einem Versiegelungsgrad > 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) sind wahlweise
 - 6 Fassadenpflanzen,
 - 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder
 - 1 einheimischen Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt, wilder Wein vorzusehen.

7. Sonstiges

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl) und die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über die First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

TEXTLICHE HINWEISE:

1. Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe

Die vorgezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe enthaltenen Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe enthaltenen Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaber der Erlaubnis „Nordrhein-Westfalen Nord“ ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg. Inhaber der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Mark Scheidwesen, Wüllnerstr. 2 in 52062 Aachen.

2. Baugrund, Boden, Wasser

Den Baugrund bilden flachgründige, örtlich staunasse tonig – lehmige Böden sowie Verwitterungsdecken über Kalkmergelstein und Kalkstein der Oberkreide (Beckum – Schichten). Aufgrund der Karsthydrogeologie sind unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen.

3. Niederschlagswasser

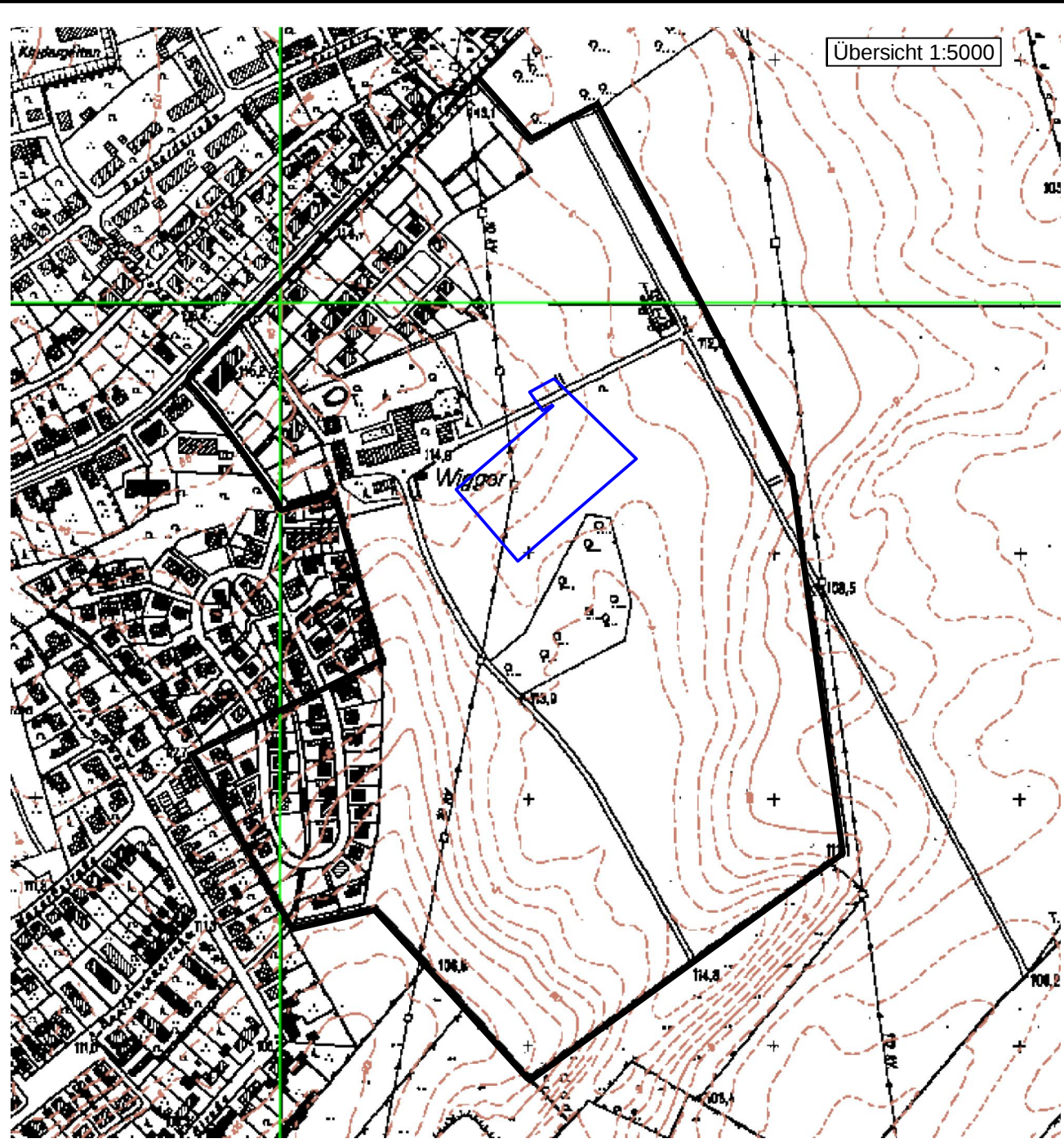
Die Baugrundeigenschaften sowie die Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit der Böden sind objektbezogen zu untersuchen und bewerten.

4. Grundwasser

Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich mächtig. Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich. Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz). Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage.

5. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz wird über das bestehende Leitungsnetz mit circa 72 cbm/h sichergestellt.



STADT ENNIGERLOH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Westlich der August-Macke-Allee“
Ennigerloh - Mitte

Rechtskraft 21.10.2016

Spitthöver und Jungmann
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Maßstab 1:500