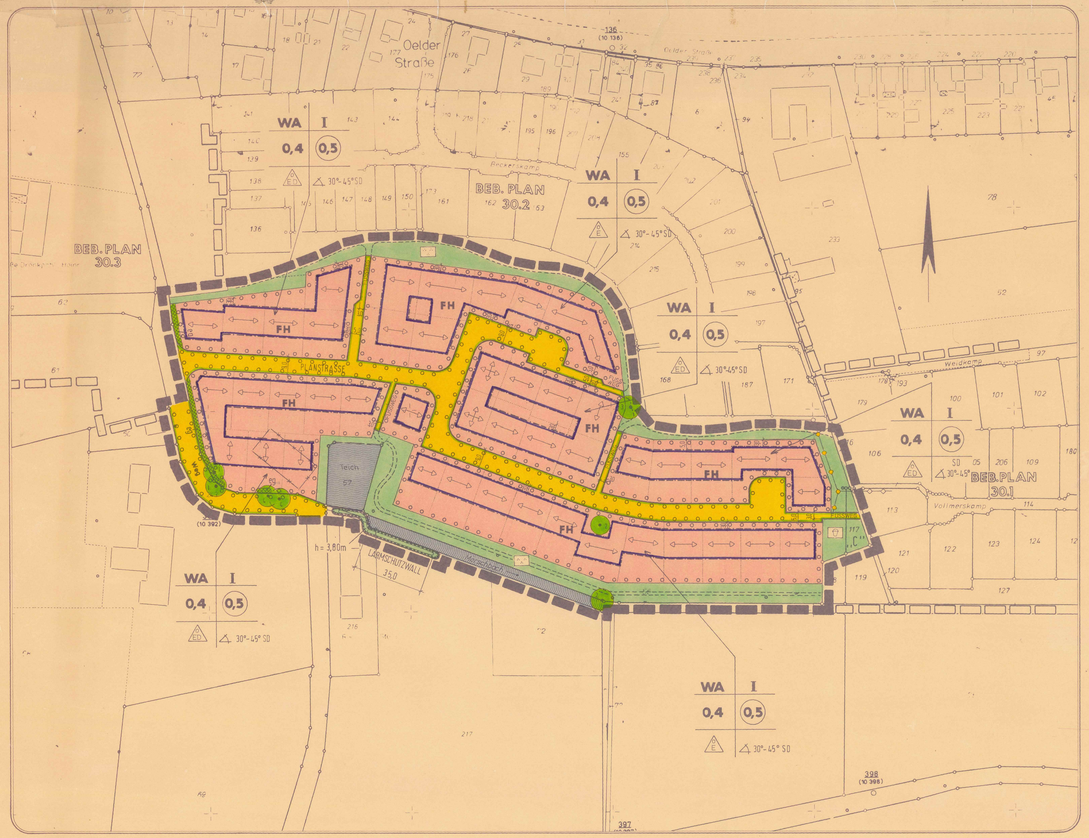

VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Übereinstimmung der Bestandsaussagen mit den Katasterunterlagen und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Ennigerloh, den 8. Aug. 1990

KREIS WARENDORF KATASTERAMT

Der Oberkreisdirektor

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.1988 beschlossen.

Ennigerloh, den 11.09.1990

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 28.05.1990 beschlossen.

Ennigerloh, den 11.09.1990

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.1990 bis einschließlich 03.08.1990 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ennigerloh, den 11.09.1990

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am 27.08.1990 als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den 11.09.1990

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Verfügung vom 11.12.1990 Az. 35.2.7-585-SI/ Nicht geltend gemacht.

Münster, den 11 DEZ 1990

Der Regierungspräsident
i.A.
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung ist am 18.01.1991 gem. § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist somit gem. § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Ennigerloh, den 12.03.1991

Stadtdirektor
Hom. Beigeordneter

VI. ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. §§ 9 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.89 (GV NW S. 362).

II. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. 1986 I. S. 2253).

III. § 81 Bauordnung für das Land NW (Landesbauordnung BauONW) vom 26.06.84 (GV NW S. 419 berichtigt August 1984 GV NW S. 532) geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 803/SGV NW S. 232), geändert durch Gesetz vom 21.06.88 (GV NW S. 319/SGV NW S. 232), geändert durch Gesetz vom 20.06.89 (GV NW S. 232).

IV. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 127).

V. Planzeichenverordnung vom 30.07.81 (BGBl. I. I. S. 833).

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 30.4 "Winds Wieske"

ERKLÄRUNG DER ABKÜRZUNGEN: BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BauONW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

I. FÖRMLICHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl

0,5 — Geschoßflächenzahl

FH — Firsthöhe (vergl. textl. Fests.)

BAUWEISE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung

Kinderspielplatz

„C" — Spielbereich "C" gem. Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974

Parkanlage

WASSERFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

bestehende Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Lärmschutzwall /Schallschirm

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Fläche für das Anpflanzen einheimischer standortgerechter Laubgehölze

Fläche zur Erhaltung von Laubgehölzen

eg — Erhaltungsgebot

zu erhaltender Laubbaum mit Artenbezeichnung (vergl. Textl. Fests.)

GRENZEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30.4 "Winds-Wieske"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 6 BauNVO und § 9 BauNVO.

Allgemeines Wohngebiet:

Soweit eine eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt ist, sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30.4 "Winds Wieske" Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB sowie § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Firsthöhen neu zu errichtender eingeschossiger Wohngebäude werden auf 7,50 m als zulässige Höchstgrenze über Endgeschoßfußboden festgesetzt.

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (Straße) liegen.

BAUWEISE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Bei Gebäuden in offener Bauweise darf der seitliche Grenzabstand nicht weniger als 3 m betragen.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauONW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO und BauONW sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen, Garagenzufahrten oder Hauseingängen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

GARAGEN können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung errichtet werden.

Um den Versiegelungsgrad im Allgemeinen Wohngebiet zu reduzieren, müssen Garagen im Abstand von 5,00 m von der zugehörigen Erschließungsanlage (Planstraße) errichtet werden. Ausnahmen von dieser Festsetzung können in Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Solche Ausnahme ist z. B. gegeben, wenn Garagen als unterirdische Garagen im Kellergeschoß des Hauptgebäudes untergebracht sind.

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

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagendächern wird ausdrücklich hingewiesen.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleiche vorzusehen. Bei einer Versiegelung über 30 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad > 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- u. Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad > 40 % (z. B. Mittel- u. Großpflaster mit offenen Fugen, Rasen- und Kleinpflaster mit groben Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad ≤ 30 % (wasserdurchlässige Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)
- 10 m² Dachfläche begrünen
- 20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen
- 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind. 16 – 18 cm)
- 1 einheimischen Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten (je angefangene 7,5 m²)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für eine Bepflanzung sind wie folgt konkretisiert:

1. Pro Grundstück ist zur Einschließungsanlage hin ein einheimischer Laubbaum (Eiche, Buche, Walnuß, Esche, Hainbuche) zu pflanzen.

2. Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Pflanzsortiment sind Pflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt, Wilder Wein vorzusehen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Genehmigungsbehörde aufgefordert, neu zu pflanzende Einzelbäume in den Bauschein aufzunehmen und spätestens bei der Gebrauchsabnahme einzufordern.

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten und mit den Nummern 1 - 4 bezeichneten Bäume sind dauernd zu unterhalten. Es handelt sich hierbei um folgende Gehölze:

Nr. 1 Kastanie
Nr. 2 Eiche
Nr. 3 Pappel
Nr. 4 Weide

Bei den mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen entlang der Erschließungsanlage "Dahsen" handelt es sich um Weidenhecken. Diese sind dauernd zu unterhalten.

III. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 81 BauONW

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 30.4 "WINDS WIESKE"

III. I FÖRMLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauONW

Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers

≤ 35°-45° — zulässige Dachneigung

SD — Satteldach (Krüppelwalm unzulässig)

III. II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 81 Abs. 1 und 4 BauONW

FASSADEN — Die Außensichtflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden. In Betracht kommen rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 3011) Farbtöne und deren Schattierungen. Ausnahmen können in Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Glebel können verputzt oder verschiefert werden. Blanke Metallelemente sowie Bahnen mit aufgeglegten oder eingeprägten Steinstrukturen sind unzulässig.
der Hauptgebäude

DACHFLÄCHEN — Die Dachflächen sind mit Dachziegeln als harte Bedachung auszuführen. In Betracht kommen rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 3011) Farbtöne und deren Schattierungen. Ausnahmen können in Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

DACHGAUBEN — Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m vom Ortgang einhalten. Dachgauben müssen auf die vorhandene Gliederung des Baukörpers (Gebäudeöffnungen, Bänderungen) Rücksicht nehmen. Sie dürfen die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

DACHNEIGUNG — Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2° zulässig.

DREMPEL — Drempel, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragkonstruktion der Dachhaut, sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

GARAGEN — Massive Garagen sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Anstandsgebaute Garagen sind in der Höhe der Dachform einheitlich auszuführen.
Werden Garagen auf der Grundstücksgrenze errichtet, sind sie mit einem Flachdach zu versehen.

EINFRIEDIGUNGEN — Grundstückseinfriedigungen sind nur entlang der Erschließungsanlage "Dahsen" sowie der Fußwege und öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Bereich der übrigen Erschließungsanlagen sind die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durchgehend ohne Einfriedigungen zu gestalten. Ausnahmen können in zu begründenden Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Zulässige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m anzulegen.
Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m an der Grundstücksgrenze zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.
Einfriedigungen privater Gartengrundstücke zur Nachbargrenze dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

IV. HINWEISE

I. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Genehmigungsbehörde aufgefordert, den Bauherren auf die Möglichkeit hinzuweisen, das Oberflächenwasser der Dachflächen auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen und damit dem Grundwasser wieder zuzuführen (Bauschein).

II. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Genehmigungsbehörde aufgefordert, die vorgesehene Bepflanzung neu zu bebauender Grundstücke zu erstellen, diese in den Bauschein aufzunehmen und spätestens bei der Gebrauchsabnahme einzufordern.

III. Im übrigen ist beim Anschluß an die öffentliche Kanalisation die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Anwendung der DIN 1986 in Bezug auf eine mögliche Regenrentabsenkung (Schmutzwasser) ist unbedingt zu beachten (Pumpanlage).

V. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

Flurstücksgrenzen

117 — Flurstücksnummer

geplante Grundstücksgrenzen

geplante Fußwegverbindungen

Grenze benachbarter Bebauungspläne

überplante Gebäude

Abwasserleitung

STADT ENNIGERLOH
STADTTEIL ENNIGERLOH - MITTE

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10000

BEBAUUNGSPLAN NR. 30.4 "WINDS WIESKE"

IM SINNE DES § 30 BAUGB

GEMARKUNG : ENNIGERLOH — STAND DER PLANUNTERLAGEN: 1989
FLUR : 25 — RECHTSVERBINDLICH SEIT: 18.01.1991
MASSTAB 1:1000 — (1) (2) (3) AUSFERTIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM BAU-U.UMWELTDEZERNAT DER STADT ENNIGERLOH -STADTPLANUNGS- U. UMWELTAMT- ENTWORFEN UND AUFGESTELLT

ENNIGERLOH IM MÄRZ 1990

DER STADTDIREKTOR — STADTPLANUNGS- UND UMWELTAMTSLEITER
IN VERTRETUNG
LÜNNEMEIER (TECHN. BEIG.)