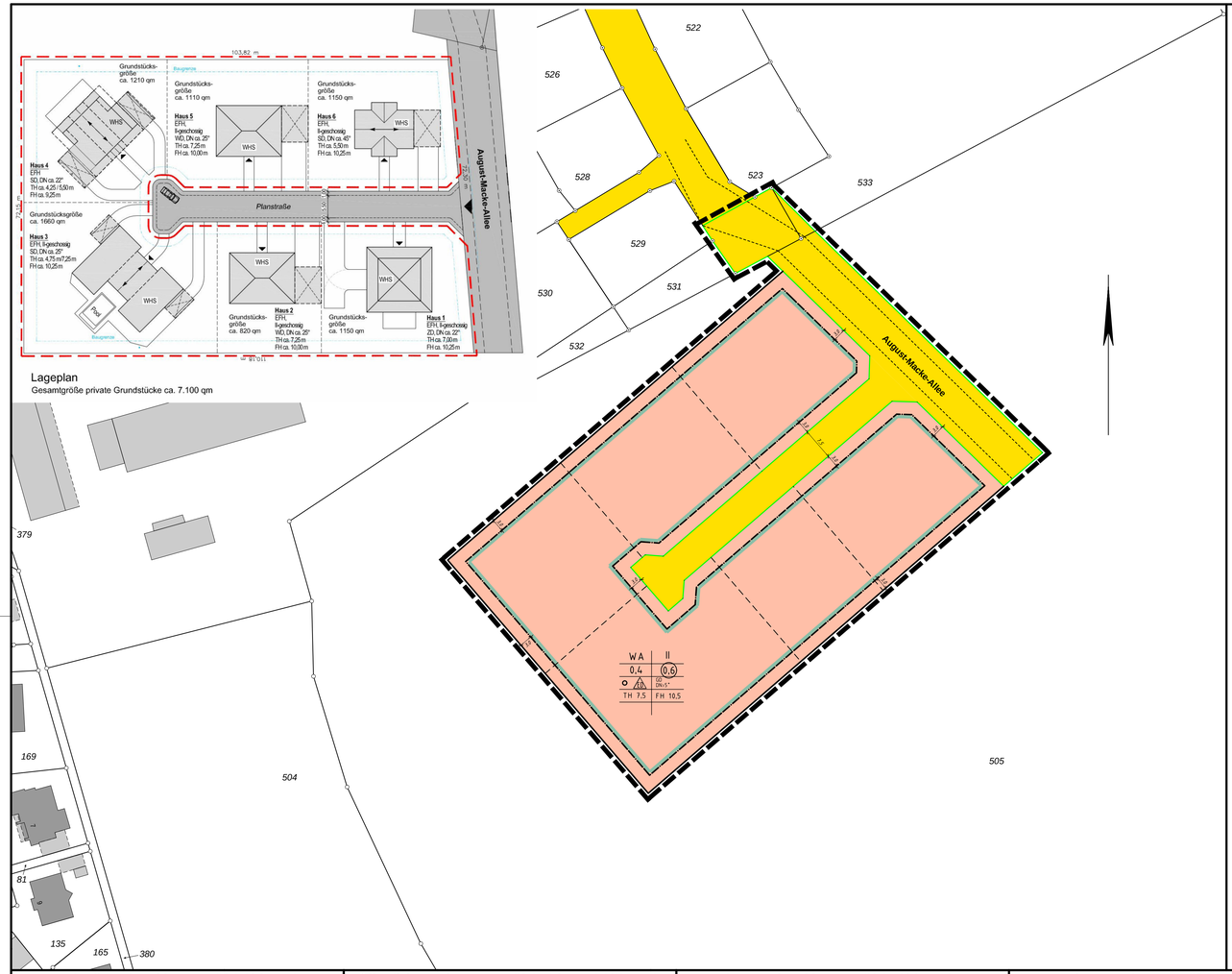


Lageplan

Gesamtgröße private Grundstücke ca. 7.100 qm

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

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

WA — 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 Höchsmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,5 zulässige Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. 0,6 zulässige Geschossflächenzahl

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

z.B. I Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

o offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Baugrenze

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängereiche, 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 Grundstücksparzellierung

5,0 — Abstandsmaße in Meter

3. Darstellung des Bestandes
(ohne Festsetzungscharakter)

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

476 Flurstücksnummern

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 im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Randkante der befestigten Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück gemessen. Weist die Verkehrsfläche im Bereich des Baugrundstücks ein Längsgefälle auf, so ist die mittlere Höhe zugrunde zu legen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
Die Firsthöhe wird definiert als das Maß am höchsten Punkt der Dachkonstuktion.

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, Stellplätze**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich der überbaubaren Fläche, im seitlichen Grenzabstand sowie zwischen überbaubarer Fläche und zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

6. **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.

III. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

1.1 Dachneigung

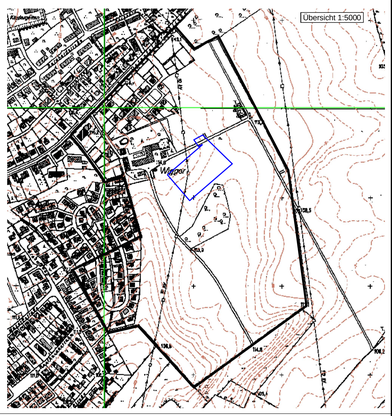
z.B. GD DN >5°

1.2 Versiegelung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

2.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen ausschließlich als Hecke zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,5m Höhe sind zulässig, wenn die einzufriedenden Flächen als Wohngärten genutzt werden.



STADT ENNIGERLOH

. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.

„Westlich der August-Macke-Allee“

Ennigerloh - Mitte

Maßstab 1:500

Spitthöver *und* **Jungemann**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Stand: 25.01.2015

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am 02.11.2015 beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am xx.xx.201 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ennigerloh, den xx.xx.2015

im Auftrag des Rates der Stadt

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom xx.xx.2015 durch den Rat der Stadt Ennigerloh. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am xx.xx.2015 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB vom xx.xx.2015 bis xx.xx.2015 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.2015 gemäß § 13 i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Ennigerloh, den xx.xx.2015

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am xx.xx.2015 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den xx.xx.2015

im Auftrag des Rates der Stadt

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am xx.xx.2015 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.

Ennigerloh, den xx.xx.2015

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90
vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
xx.xx.xxxx (bzgl. Bebauung)
20.07.2015 (bzgl. Flurstücksnachweis)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: ALKIS - XML-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Warendorf, den xx.xx.2015

.....
Vermessungsbüro Spitthöver und Jungemann

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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
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)
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S.133)
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)