

 **Architekten Spiekermann**

www.architekten-spiekermann.de - info@architekten-spiekermann.de
Westkirchener Str. 2 - 48361 Beelen Tel: 02586 / 445 Fax: 02586 / 970054

Erschließung von 6 Baugrundstücken

August-Macke-Allee | 59320 Ennigerloh

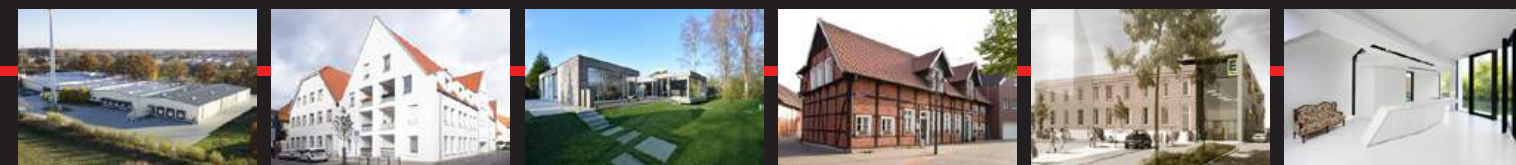


Sitz in **Beelen**

Bürogründung **1965**

50 jähriges Jubiläum **2015**

Team aus **12 Mitarbeitern**





Auftragserfüllung regional | bundesweit | international

SYLT

TELGTE

MÜNSTER

OELDE

BIELEFELD

BEELEN

HAMBURG

BECKUM

BREMEN

ENNIGERLOH

BERLIN

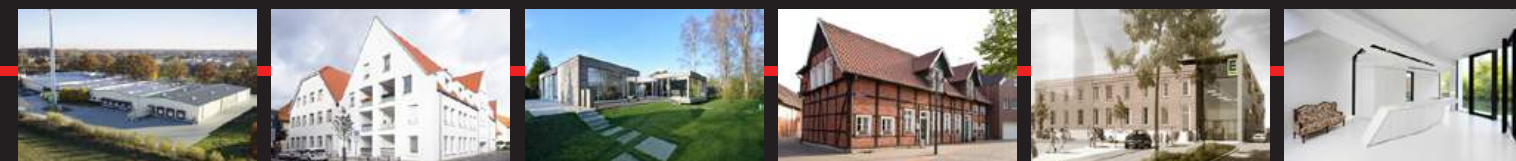
TRIER

WARENDORF

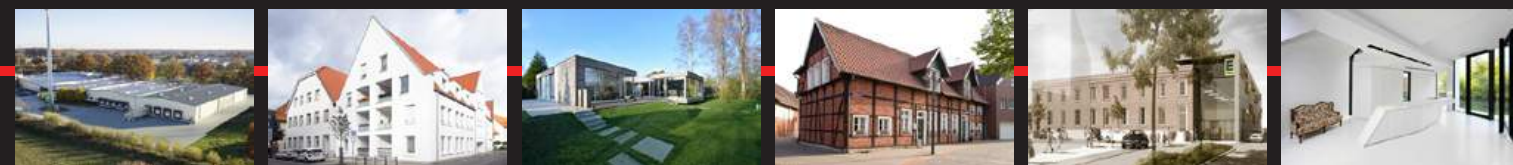
HARSEWINKEL

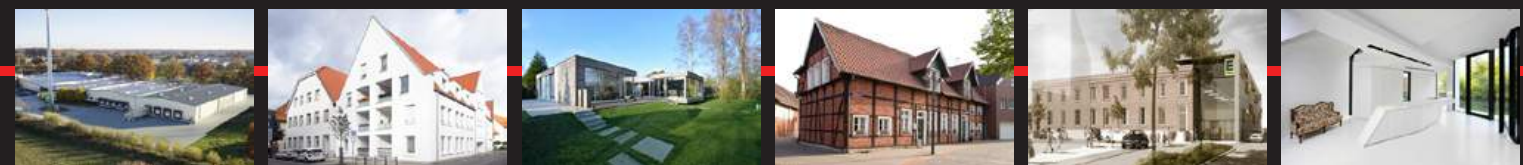
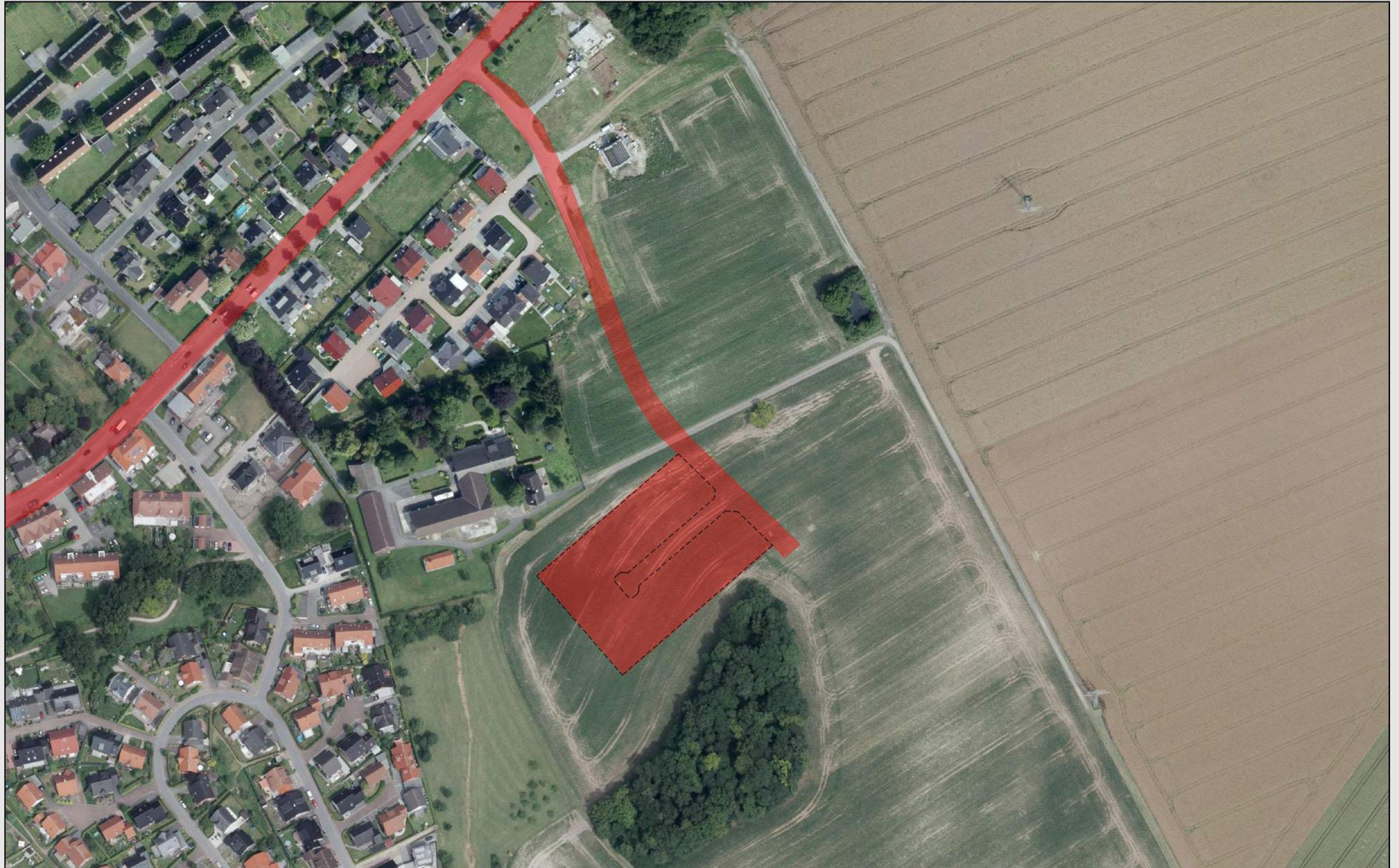
PADERBORN

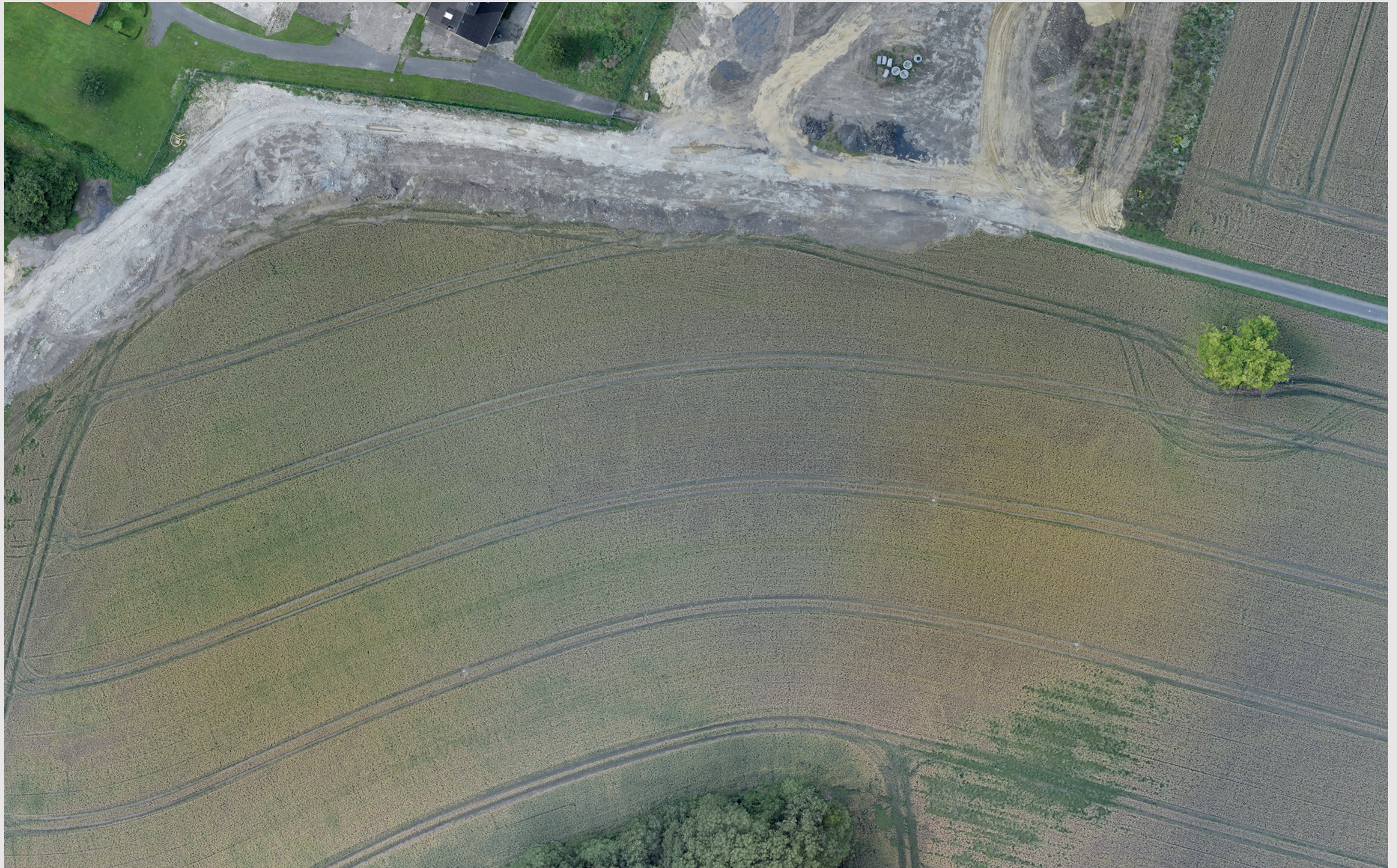
KLAGENFURT

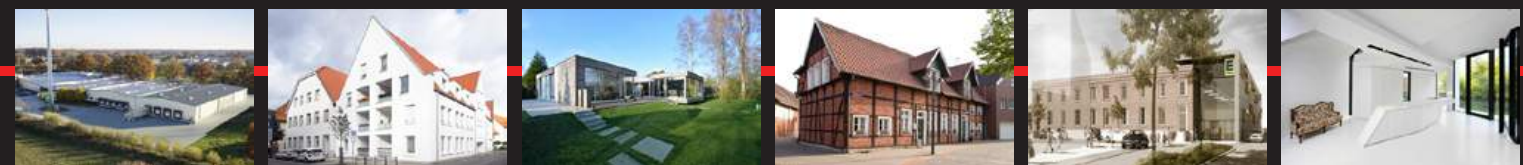




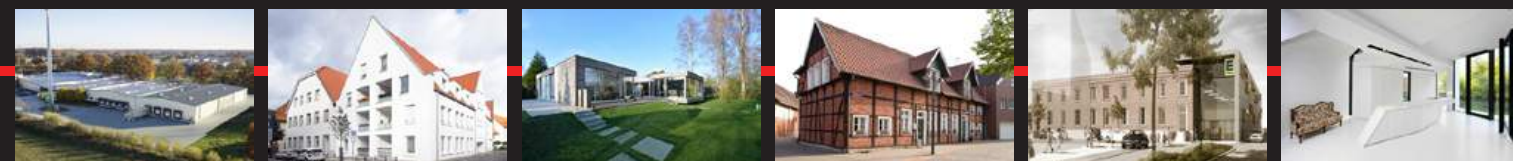
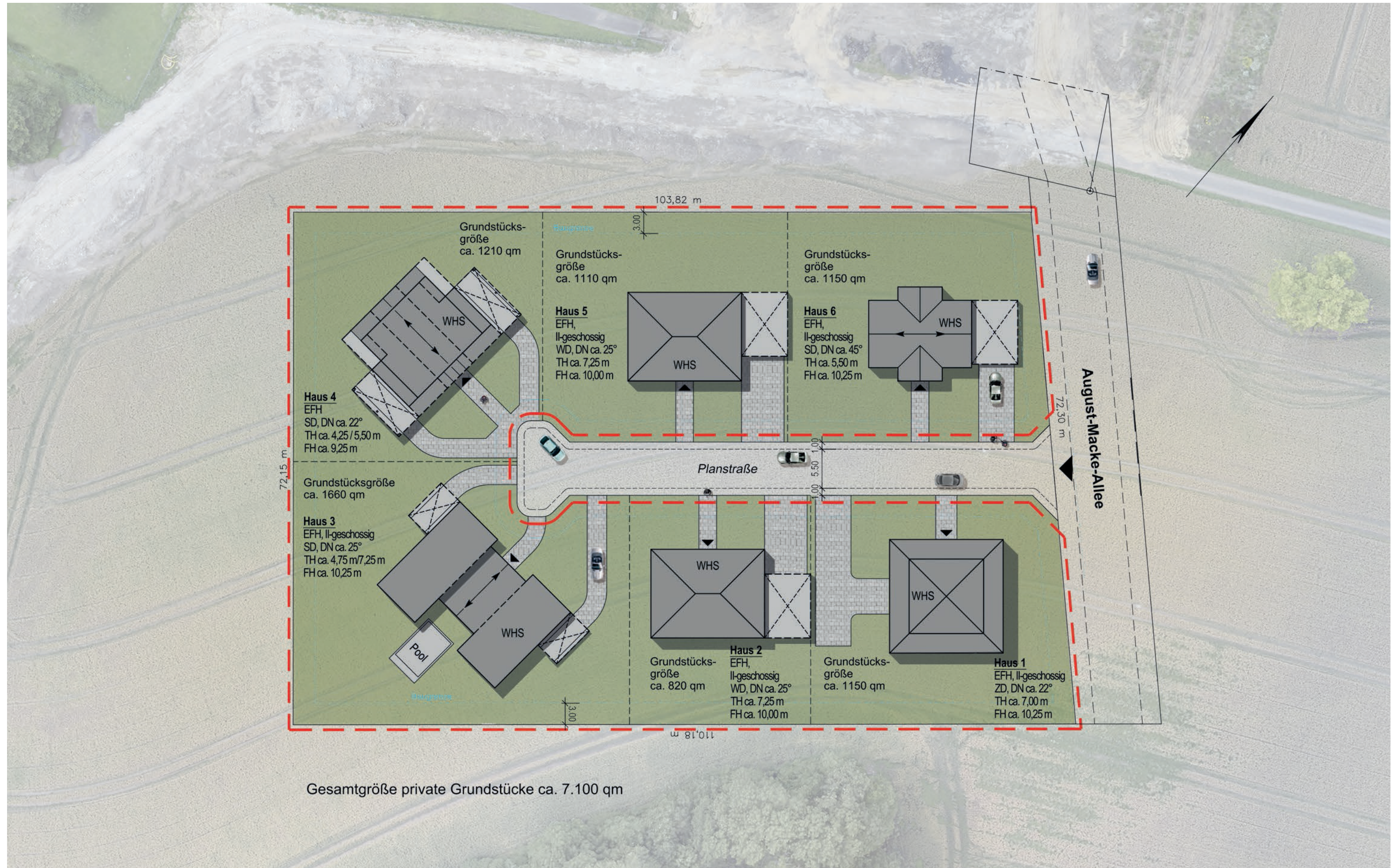




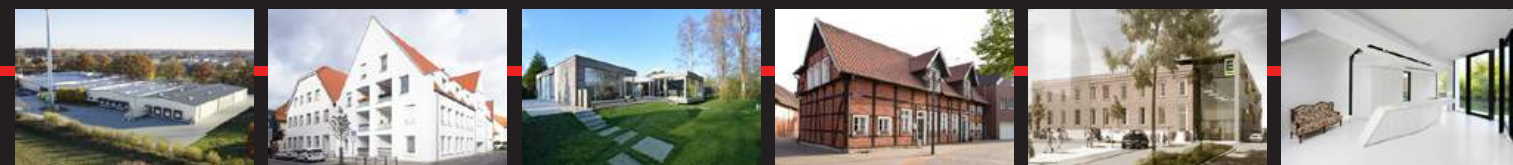






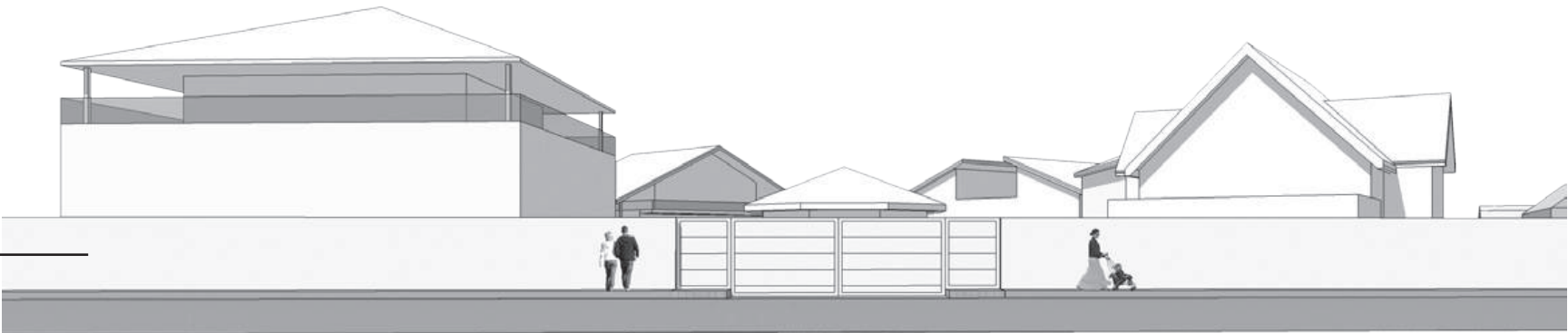








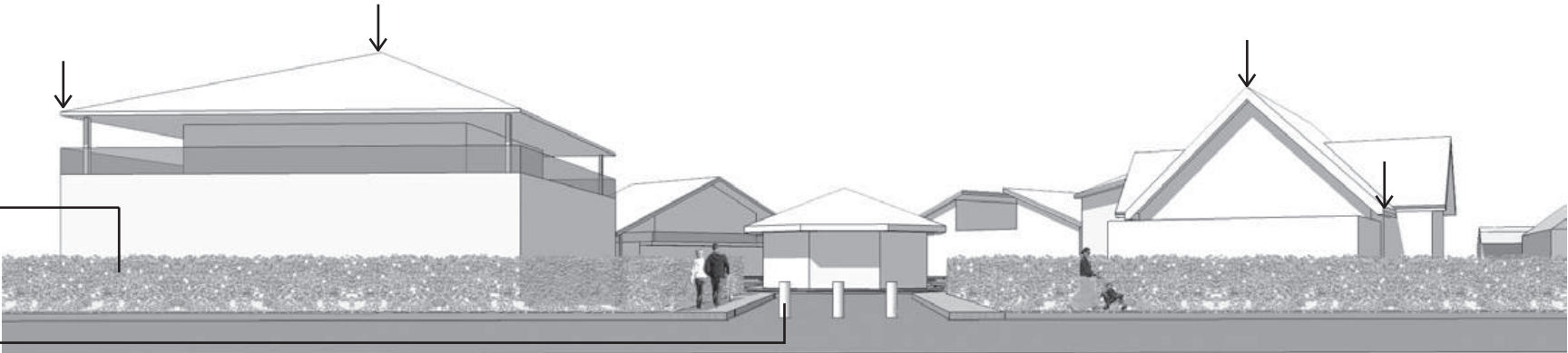
Private Erschließungsstraße
2,00 m hohe Umzäunung mit Toranlage



Variante 1

1,50 m hohe Hecke

Private Erschließungsstraße
Drei mechanische Poller

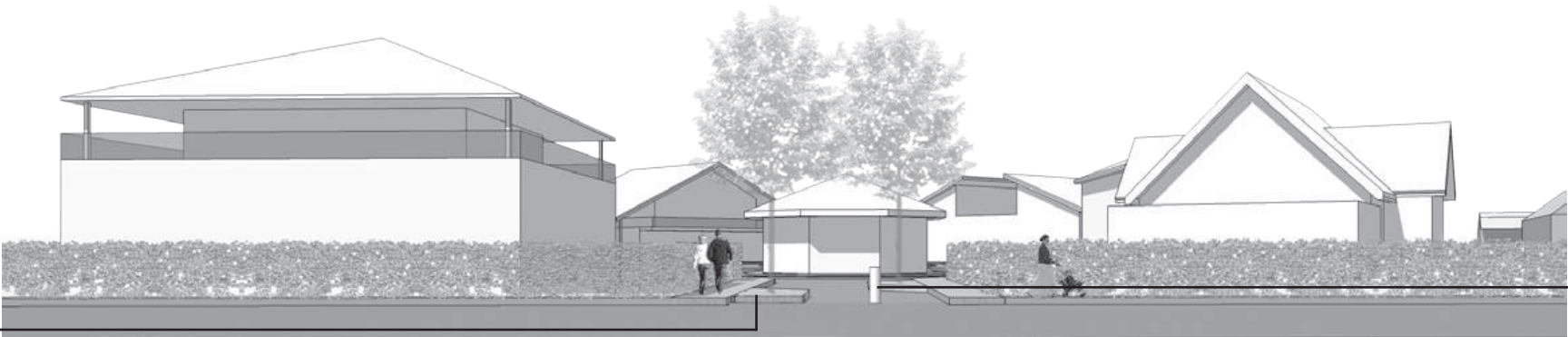


Variante 2

FH 1,00 m tiefer

TH 0,50 m tiefer

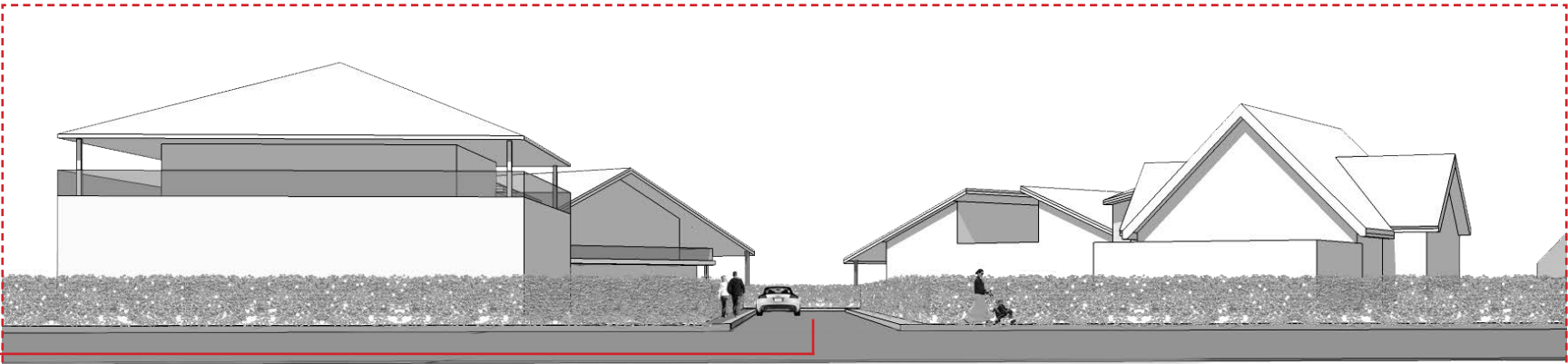
Private Erschließungsstraße
Zwei begrünte Verkehrsinseln



Variante 3

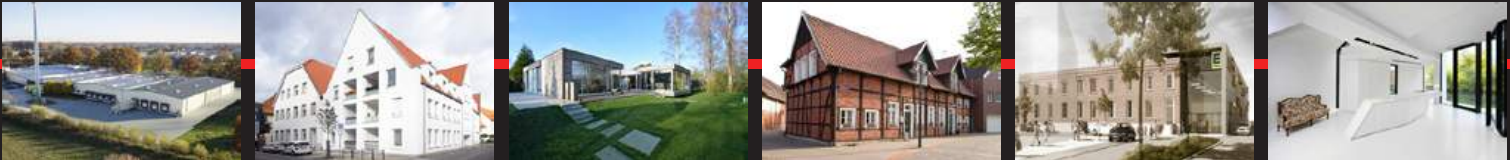
Ein mechanischer Poller

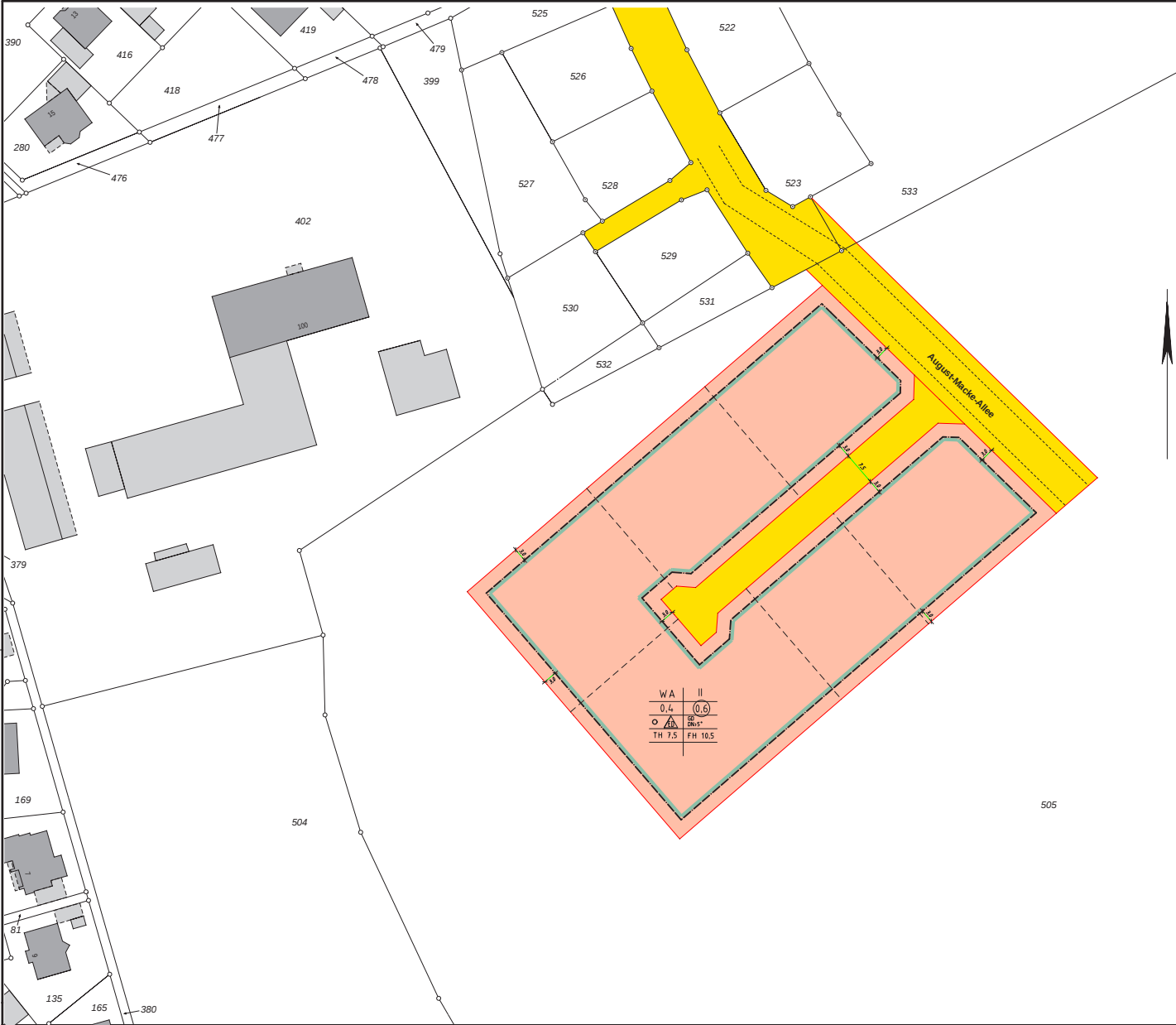
Öffentliche Erschließungsstraße



Variante 4

6 Baugrundstücke





II. 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
- z.B. 0,5** zulässige Grundflächenzahl
- z.B. 0,6** zulässige Geschossflächenzahl
- z.B. II** Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- z.B. I** 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):**
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):**
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- priv.
- Zweckbestimmung: private Straßenverkehrsfläche

5. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

1. Gestalterische Festsetzungen

- (gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- GD DN>5° Geringes Dach, Dachneigung größer 5°

2. Zeichnerische Darstellung

- (ohne Festsetzungscharakter)
- vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen
- - - - - vorgeschlagene Grundstücksparzellierung
- ↔ 5M ↔ 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(5) und (6) Nr. 1 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 u. (2) BauGB i.V. m. § 16 (2) Nr. 4 bzw. § 19(4) BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen
- Die Baukörperhöhe bzw. First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO 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 Dachkonstruktion.
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4. 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.
- 5. 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.

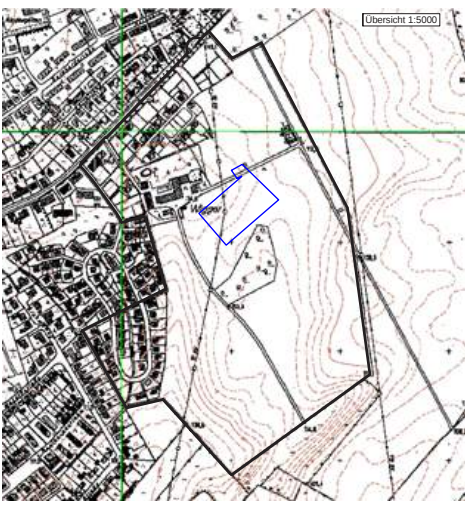
III. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - örtliche Bauvorschriften

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

- 1.1 Dachneigung**
- z.B. 48°-52° Dachneigung (Min.-Max.)
- 1.2 Höhenlage der Gebäude**
- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbauplan- und Entwässerungsplänen. Die Oberkante Fertig-Kellerdecke bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fertig-Fußboden der Wohngebäude darf 0,54 m (3 Steigungen) im Vergleich zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 1.3 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 Wohngrün genutzt werden.



STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr.
„Auf dem Schleeberg“

Ansfertigung

Spithöwer
Jungemann
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Stand: 15.10.2015

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am xx.xx.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	Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom xxx.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 ausgelegt. 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 xxx.xx.2015 Bürgermeister	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	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	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: xxxxxxxx (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 Spithöwer 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);

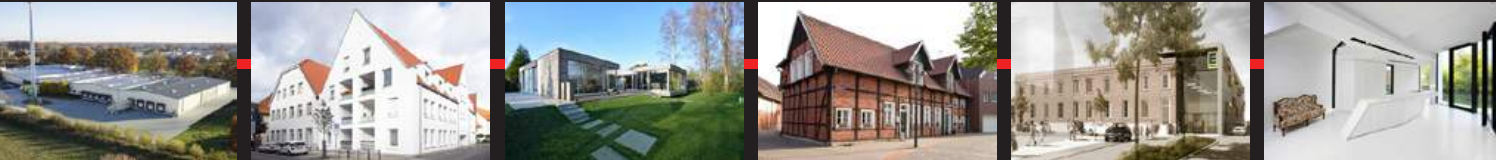
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1599);

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)





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

