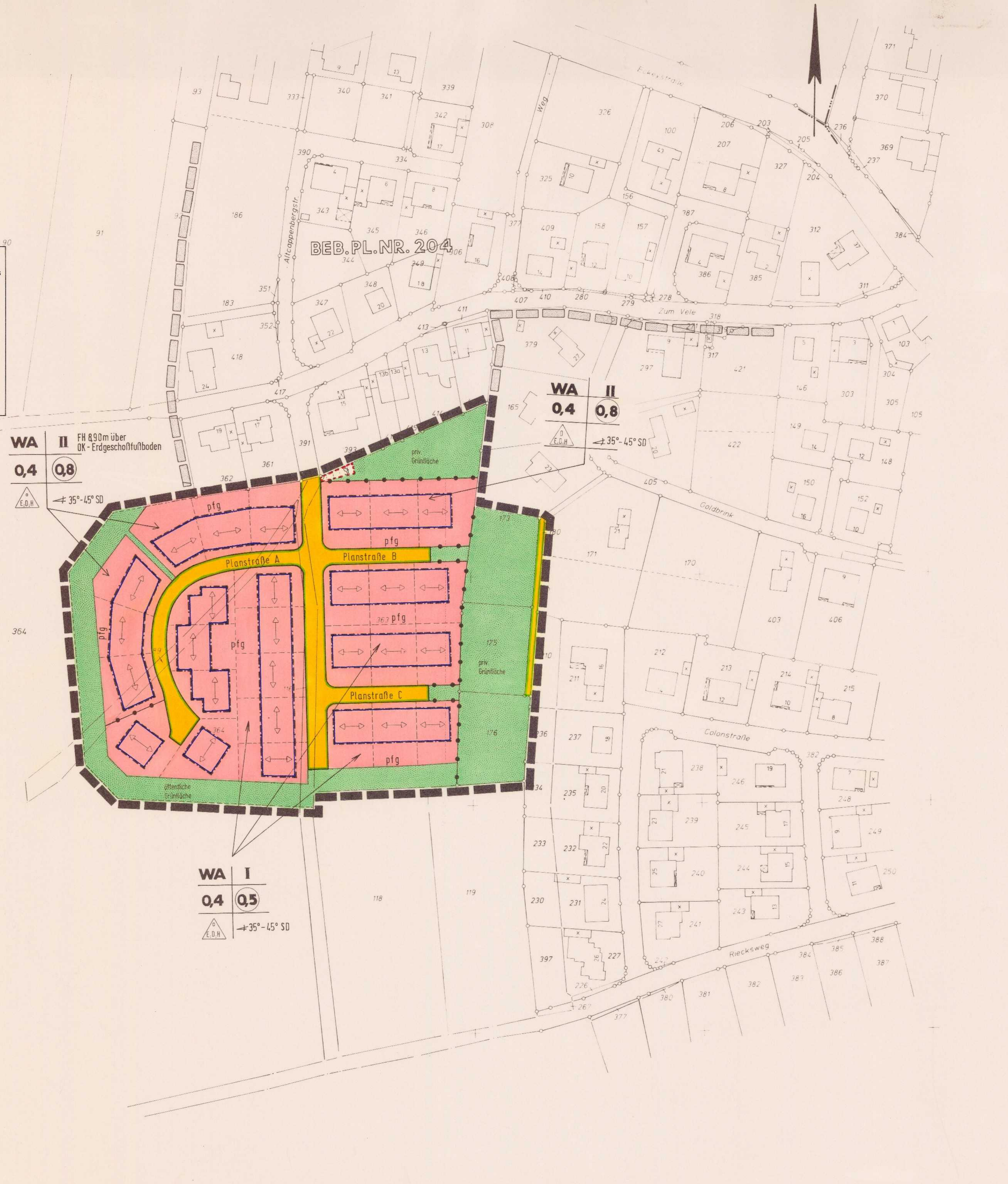
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 i.V.m. § 10 BauGB am 20.12.1993 als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den 20.12.1993

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer



LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 212 "Homanns Kämpe", Ennigerloh-Ostenfelde

ERKLÄRUNGEN DER ABKÜRZUNGEN

BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BauONW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

ERKLÄRUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (vgl. auch Textliche Festsetzung)

FH 8,90m Firsthöhe baulicher Anlagen (über OK-Erdgeschoßfußboden) als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

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

E,D,H offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen 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 UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentl. öffentliche Grünfläche

priv. private Grünfläche

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

pfg Pflanzgebot (vgl.textl. Festsetzungen)

GRENZEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 212 "Homanns Kämpe"

Grenze unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND Gemeinschaftsgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 Bau GB

St Fläche für Stellplätze

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet:

Soweit eine eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt ist, dürfen eingeschossige Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Soweit eine II-geschoßige Wohnbebauung festgesetzt ist, dürfen Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohnungen aufweisen.

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

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

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

Bei Einzelhäusern 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.

GARAGEN können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung sowie der GarVO 91, errichtet werden.
Garagen müssen im Bereich vorzusehender Heckenpflanzungen einen Abstand von mindestens 3 m zur Nachbargrenze einhalten. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen müssen Garagen ebenfalls einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen mit Garagen oder Zuwegungen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

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, Nebenanlagen, Zuwegungen, 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 qm mit einem Versiegelungsgrad ≙ 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- u. Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 qm mit einem Versiegelungsgrad ≙ 40 % (z. B. Mittel- u. Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 qm mit einem Versiegelungsgrad ≙ 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

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

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15

Die im Bebauungsplan ausgewiesene nördlich gelegene private Grünfläche darf nur ausnahmsweise und auch nur in flächenmäßig untergeordneten Teilbereichen im Einvernehmen mit der Gemeinde einer Nutzung für Stellplätze oder Kfz.-Unterstellplätze zugeführt werden. Untergeordnet ist ein Flächenanteil von maximal 20 %.

Vorhandene Nebenanlagen bleiben, soweit bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen eingehalten sind, von dieser Festsetzung unberührt.

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Hinweisen aus der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zu nutzen.

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

Pflanzgebot:
20 % der jeweiligen Baugrundstücksflächen müssen mit landschaftstypischen Laubgehölzen bepflanzt werden. In der den Beb.-Plan begleitenden UVS sind die zu verwendenden Pflanzenarten niedergelegt. Darüber hinaus ist zusätzlich mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Apfel, Birne, Pflaume oder Kirsche) einheimischer Wild- und Landsorten zu pflanzen. Grundstückseinfriedigungen rückwärtiger Grundstücke müssen in Form von Heckenpflanzungen ausgeführt werden. Als Heckenpflanzen kommen ausschließlich in Betracht: Weißdorn, Rotbuche und deren Sorten, Hainbuche, Feldahorn oder Liguster.

Für Eckgrundstücke wird festgesetzt: Heckenpflanzungen mittels o. g. Arten müssen mindestens an einer Grundstücksseite erfolgen, wobei der Pflanzbereich unbedingt mit der Gemeinde abzustimmen ist. Grundsätzlich gilt hier, daß Heckenpflanzungen in Ergänzung zu eindeutig feststehenden Pflanzbereichen der Nachbargrundstücke erfolgen müssen.

Die vorgesehenen Pflanzstandorte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan M = 1 : 500 einzutragen. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A, B und C sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Sichtblenden -Mauern unzulässig- müssen einen Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün 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.

In der öffentlichen Grünfläche ist der Standort für eine Trafostation vorgesehen. Die notwendige Abstandsfläche darf weniger als 3.00 m betragen. Eine Eingrünung der Trafostation ist vorzunehemen.

III. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 81 BauONW

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 212 "HOMANNS KÄMPE"

III.I. FÖRMLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 Abs. 1 BauONW

Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers

35°-45° zulässige Dachneigung

SD Satteldach

III.II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 Abs. 1 u. 4 BauONW

FASSADEN Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden. Giebel dürfen verbrettert werden. Weitere 10 % der Außenwandflächen können ebenfalls mit anderen Materialien als Vormauerziegel gestaltet werden. Blanke Metallelemente und Bahnen mit aufgelegten oder eingeprägten Steinstrukturen sind unzulässig.

GARAGEN Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebaute Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig.

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 Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

MATERIALIEN UND FARBTON

Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden. Für Außenwand- und Dachflächen kommen rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 3011) Farbtöne und deren Schattierungen in Betracht. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

DACHGAUBEN Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Länge von maximal 2,0 m auszuführen. Sie müssen einen Abstand vom Ortgang von mindestens 3,50 m einhalten. Sie müssen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein.

AUSNAHMEN Ausnahmen von den v. g. gestalterischen Festsetzungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

IV. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

Flurstücksgrenze

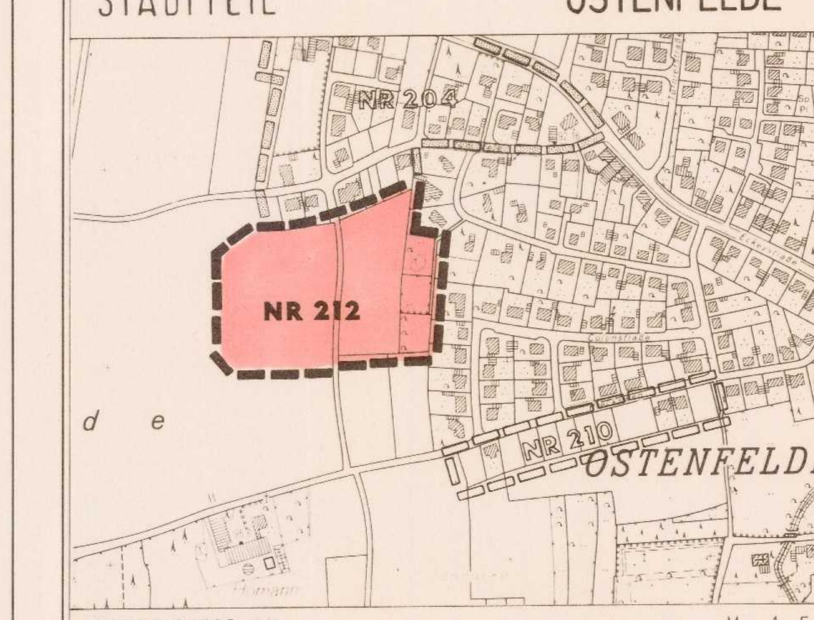
175 Flurstücksnummer

geplante Grundstücksgrenze

Satteldach

Grenze benachbarter Bebauungspläne

STADT ENNIGERLOH
STADTTEIL OSTENFELDE



ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5 000

BEBAUUNGSPLAN NR. 212 " HOMANNS KÄMPE "
IM SINNE DES § 30 ABS. 1 BAU GB

GEMARKUNG : OSTENFELDE STAND DER PLANUNTERLAGEN

FLUR 1 RECHTSVERBINDLICH SEIT

MASSTAB 1 : 1000 ■ 2 3 AUSFERTIGUNG

DIESER PLAN WURDE VOM BAU-UND UMWELTDEZERNAT DER STADT ENNIGERLOH - STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT- ENTWORFEN UND AUFGESTELLT.

ENNIGERLOH IM

DER STADTDIREKTOR AMMERS (TECHN. BEIG.) STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT A. HANDKE

VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.6.91 beschlossen. Ennigerloh, den 20.12.93 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.3.93 beschlossen. Ennigerloh, den 20.12.93 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.4.93 bis einschließlich 21.5.93 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ennigerloh, den 20.12.93 Der Stadtdirektor i. V. Techn. Beigeordneter	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am 21.6.93 als Satzung beschlossen. Ennigerloh, den 20.12.93 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer
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 29.02.1996 Az. 35.2.1-5205-50/93 nicht geltend gemacht. Münster, den 29.02.1996 Bezirksregierung Münster i. A. Oberregierungsbaurat	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 12 BauGB ist am 04.04.96 öffentlich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Ennigerloh, den 17.04.96 Der Stadtdirektor i. V. ~~Techn.~~ ERSTER Beigeordneter		

VI. ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW vom 13.08.84 (GV NW S. 475) in der z. Z. gültigen Fassung

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

III. Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 26.06.84 (GV NW S. 419, berichtigt August 1984 GV NW S. 532) in der z. Z. gültigen Fassung

IV. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.90 in der z. Z. gültigen Fassung

V. Planzeichenverordnung vom 22.01.91 (BGBl. I Nr. 3) in der z. Z. gültigen Fassung

V. HINWEISE

VERMERK FÜR DIE GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

I. Beim Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist bei den Gebäuden der Einbau einer Rückstausicherung vorzusehen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

II. Künftigen Bauherrn wird empfohlen, im eigenen Interesse diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten (Schalldämmaß 25 - 29 dB(A)).

III. Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind sowohl mit Einzelbäumen als auch mit Sträuchern zu bepflanzen. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Genehmigungsbehörde aufgefordert, die vorgesehene Bepflanzung neu zu bebauender Grundstücke zu erheben, diese in den Bauschein aufzunehmen und spätestens bei der Gebrauchsabnahme einzufordern.

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