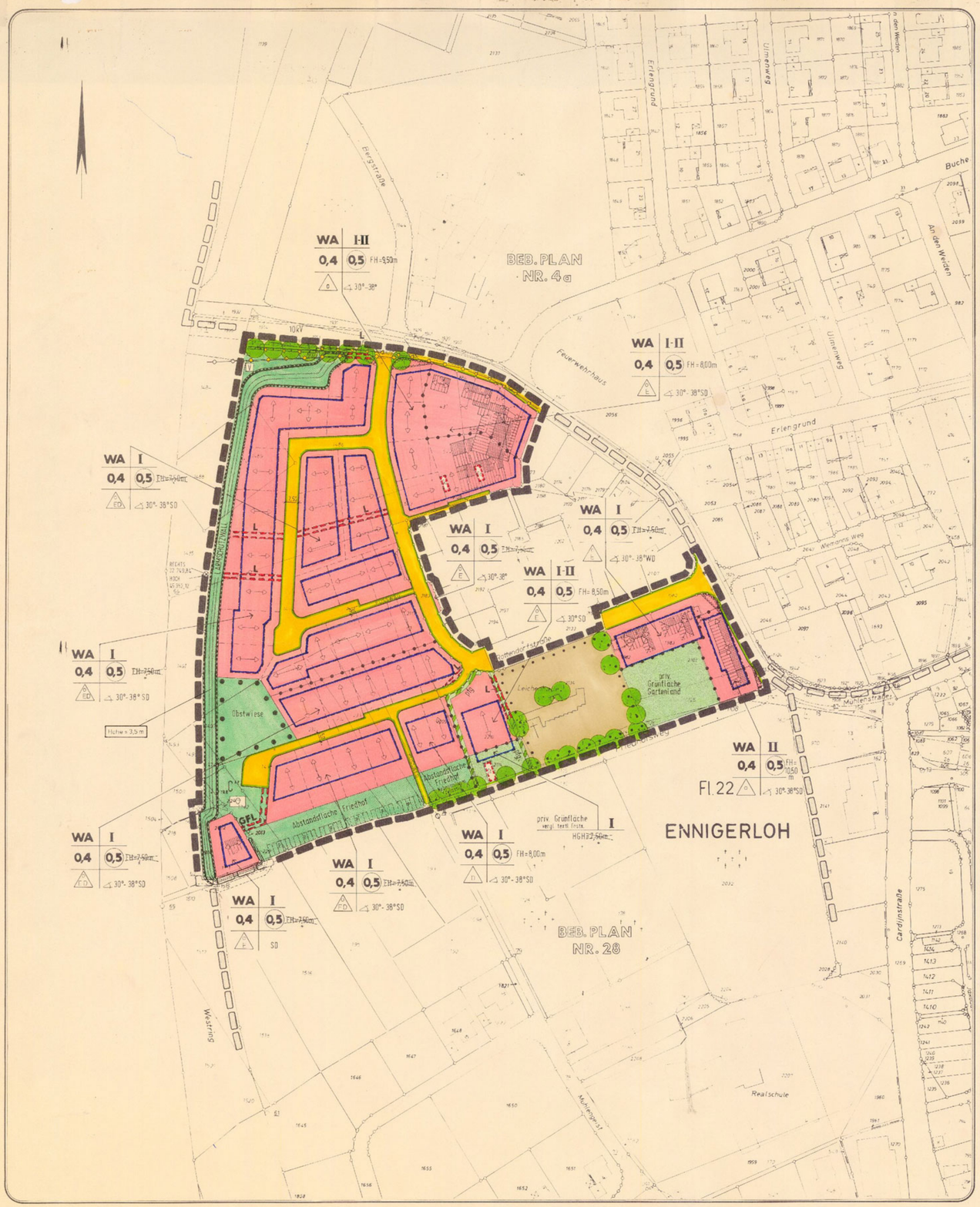


LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "FRIEDHOF", 2. ÄNDERUNG

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

I. FORMLICHE 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
- I II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,5 — Geschoßflächenzahl
- FH — Firsthöhe (vergl. textl. Fests.)
- HGH — Höchste Gebäudehöhe (vergl. textl. Fests.)

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

- E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Doppelhäuser zulässig
- E 19 — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise

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

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- freizuhaltende Sichtfelder

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- V — Verkehrsgrünfläche (Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche)

ÖFFENTLICHE U. PRIVATE 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
- private Grünfläche (vergl. textl. Fests.)

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

- Lärmschutzwall (Höhe ≥ 3,5 m)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- GFL — Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erreichbarkeit des Flurstückes Nr. 2012, Flur 22 sowie mit Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Fläche
- L — Mit Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Fläche

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

- [Ga] — Fläche für private Stellplätze und / oder Garagen

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
- pfg — Pflanzgebot
- anzupflanzender einheimischer Laubbaum
- zu erhaltender Laubbaum mit Artenbezeichnung (vergl. textl. Fests.)
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 "FRIEDHOF", 2. Änderung
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART 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.

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

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

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

Die Firsthöhen neu zu errichtender Wohngebäude sind als zulässige Höchstgrenze über Erdgeschoßfußboden festgesetzt. Die Oberkante der Erdgeschoßfußboden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (Bürgersteig) liegen. Die im Bebauungsplan festgesetzte höchste Gebäudehöhe ist ab der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage zu bemessen.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Strauchanpflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,6 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Ausnahmsweise können hochstämmige Einzelbäume, wenn diese nach Standort und Anzahl eine Sichtbehinderung ausschließen, in vorgesehene Pflanzflächen einbezogen werden.

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

Die für das Flurstück 2114 ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche innerhalb einer privaten Grünfläche darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Soweit keine überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb privater Grünflächen ausgewiesen sind, sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND 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 – 3 bezeichneten Bäume sind dauernd zu unterhalten. Es handelt sich hierbei um folgende Gehölze

Nr. 1 Ahorn
Nr. 2 Birke
Nr. 3 Linde

Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit möglichst dauerhaft laubtragenden einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die als Flächen für private Garagen ausgewiesenen Grundstücksteile stellen zwingende Standorte dar.

* Redaktionelle Änderung gem. "Lärmtechnischer Entwurf" FH 8,00 m möglich.

III. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 81 BauONW

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 "FRIEDHOF"

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

- Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers
- ∢ 30°-38° — zulässige Dachneigung
- SD — Satteldach (Krüppelwalmdach unzulässig)
- WD — Walmdach (Krüppelwalmdach unzulässig)

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

FASSADEN — Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden. Giebel dürfen verbrettert oder verschiefert werden. 10 % der Außenwandflächen können mit anderen Materialien gestaltet werden. Blanke Metallelemente und bei Neubauten Nahmen mit aufgelegten oder eingepreßten Steinstrukturen sind unzulässig.

GARAGEN — Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind in Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. ~~Werden Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie mit einem Flachdach zu versehen.~~ Aneinandergebaute Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als überdachte Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig.

EINFRIEDIGUNGEN — Grundstückseinfriedigungen sind nur entlang der Rottendorfstraße sowie der Fußwege 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. Bereits vorhandene Einfriedigungen bleiben von dieser Festsetzung ausgenommen. Zulässige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,7 m anzulegen. Mauern und Betonfertigteile sind unzulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

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 FARBEN — Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden. In Sichtmauerwerk kommen rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 3011) Farbtöne und deren Schattierungen. 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 1,50 m einhalten.

IV. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- Flurstücksgrenze
- 2114 — Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenze
- Flachdach
- Satteldach
- Walmdach
- geplante Fußwegverbindung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 "FRIEDHOF"
- Grenze benachbarter Bebauungspläne
- Hauptwasserleitung
- 10 kV-Kabel
- Stelzpotze

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 Bauherren wird empfohlen, im eigenen Interesse diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. (Schallsammaß 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 bewachsender Grundstücke zu prüfen, diese an den Bauherrn aufzunehmen und spätestens bei der Schlußabnahme einzufordern.

IV. Der vorhandene Gewerbebetrieb ist aus schalltechnischer Sicht als "leiser Betrieb" und somit als "nichtstörender Betrieb" einzustufen. In jedem Fall ist der Nachtbetrieb auszuschließen. Die Nachtzeit beginnt um 22*Uhr und endet um 6*Uhr.

V. Die Fenster und deren Zusatzeinrichtungen neu zu errichtender Gebäude, sowohl entlang der B 475 (Westring) als auch der K 23 (Zum Buddenbaum), müssen der Schallschutzklasse 2 entsprechen

VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.1988 beschlossen.

Ennigerloh, den 03.11.1992

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 29.06.1992 beschlossen.

Ennigerloh, den 03.11.1992

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.1992 bis einschließlich 21.08.1992 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ennigerloh, den 03.11.1992

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 4 GONW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am 21.08.1992 als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den 03.11.1992

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 Az: 35.21-5205-44/92 nicht geltend gemacht.

Münster, den 08.FEB.1993

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 12 BauGB ist am 10.03.1993 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Ennigerloh, den 05.04.1993

VI. ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.84 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.90 (GV NW S. 181/SGV NW S. 2023).

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

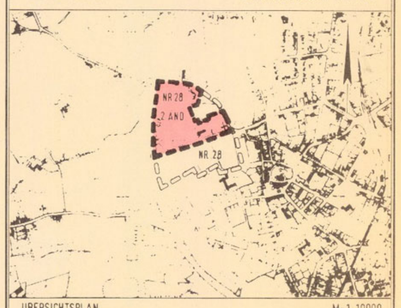
III. § 81 Bauordnung für das Land NW (Landesbauordnung BauONW) vom 26.06.84 (GV NW S. 419 berichtigt August 1984 GV NW S. 532) geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 803/SGV NW S. 232), geändert durch Gesetz vom 21.06.88 (GV NW S. 419/SGV NW S. 232), geändert durch Gesetz vom 20.06.89 (GV NW S. 212).

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 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3)

STADT ENNIGERLOH

STADTTEIL ENNIGERLOH-MITTE



ÜBERSICHTSPLAN M=1 10000

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "FRIEDHOF" 2. ÄNDERUNG IM SINNE DES § 30 ABS 1 BAUGB

GEMARKUNG	ENNIGERLOH	STAND DER PLANUNTERLAGEN	
FLUR	22	RECHTSVERBINDLICH SEIT	
MASSTAB	1:1000	☐ ☒ ☐ AUSFERTIGUNG	

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM BAUDEZERNAT DER STADT ENNIGERLOH -STADTPLANUNGS- UND UMWELTAMT ENTWORFEN UND AUFGESTELLT

ENNIGERLOH IM MÄRZ 1991

DER STADTDIREKTOR — STADTPLANUNGS- U. UMWELTAMT

i.V. LAMKES (TECHN. BEIG.) — i.A. (UNDE)