

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "OELDER STRASSE – ZUM MERSCHBACH"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

HINWEISE

Art der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BaUG) sowie § 2-1 (BaUG)	Maß der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BaUG) sowie § 2-1 (BaUG)
Reiner Wohnung	Q.4 Grundflächen (GRZ) = 25 BAUNO Innen GRZ max. = 10 m²/m² BAUNO
WA Allgemeines Wohngebiet	Q.8 Geschlossenheit (GRZ) = 20 BAUNO Innen GRZ max. = 10 m²/m² BAUNO
Besonderer Wohnplatz	Innen GRZ max. = 10 m²/m² BAUNO
Kommunikations	Innen GRZ max. = 10 m²/m² BAUNO
Tiefgarage	Innen GRZ max. = 10 m²/m² BAUNO
Mischgebiet	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse Zweigend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
Kategorie	I
Gewerbegebiet	II
Mischgebiet	III
Sonstiges	IV

Bauweise, Baualteln – Baugrenzen (§3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §102 und §3 BauMBO) Offene Bauweise E Nur Einzelhäuser zulässig D Nur Doppelhäuser zulässig Nur Hauptgassen zulässig DA Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig DH Nur Doppelhäuser und Hauptgassen zulässig Geschlossener Bauweise Reine Bauweise	Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Fläche für den Gemeinbedarf Reine Gärten und umschlossener Zwischen dometische Gebäude und Umfriedungen Reine Zwischen dometische Gebäude und Einrichtungen Reine Zwischen dometische Gebäude und Einrichtungen Reine Umfriedung Reine Gemeinbedarf Zwischen dometische Gebäude und Umfriedungen Kulturelle Zwischen dometische Gebäude und Einrichtungen Reine für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzflächen Reine für Aufschüttungen §1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Einrichtungen für besondere Umfriedungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) A Lärmprotektbereich sind bei Festsetzungen
---	---

	Vorzeichen (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 BauO)		Vorsorglichen und Flächen für die Abfall- entsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Abgeräben (§ 10 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauO)
	Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonstiger Verkehrs- flächen) Straßenverkehrsfläche		Vorsorgflächen
	Vorfestfläche besonderer Zweckbestimmung (nicht anderweitig sonstiger Zweckbestimmung)		Betriebs- / Freizeitanlage
	Vorzeichen		Anwesen
	Vorzeichen		Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bränden für Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauO)
	Vorkennzeichner Bereich		Umgrenzung der Flächen mit (sonstigen) Verkehrsflächen und (sonstigen) Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)
	Fußweg		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bränden für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Geblästen, sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)
	Fuß- und Radweg		Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauO)
	Flächen ohne Ein- und Ausfahrt		Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)
	Flächliche (offene)		
	Schutzbereich in land. Bepflanzungen		

[illegible]

4 Weitere Sonstige Festsetzungen (a) Teilweise Festsetzung (a) Grundrechtliche Festsetzungen	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen Kennzeichnungen nach dem Gesetzgebungs- (§§ 8 Nr. 5 und 6) Übernahmen von Flächen bis zum Zeitpunkt seiner Veräußerung, die sich hinsichtlich der Sache gehört, einschließlich der Flächen, von denen die Rechtsübergang, der Flächen, deren Fläche zu einem anderen Grundstück gehört. Übernahme von Flächen bis zum Zeitpunkt seiner Veräußerung, die sich hinsichtlich der Sache gehört, einschließlich der Flächen, von denen die Rechtsübergang, der Flächen, deren Fläche zu einem anderen Grundstück gehört.
---	---

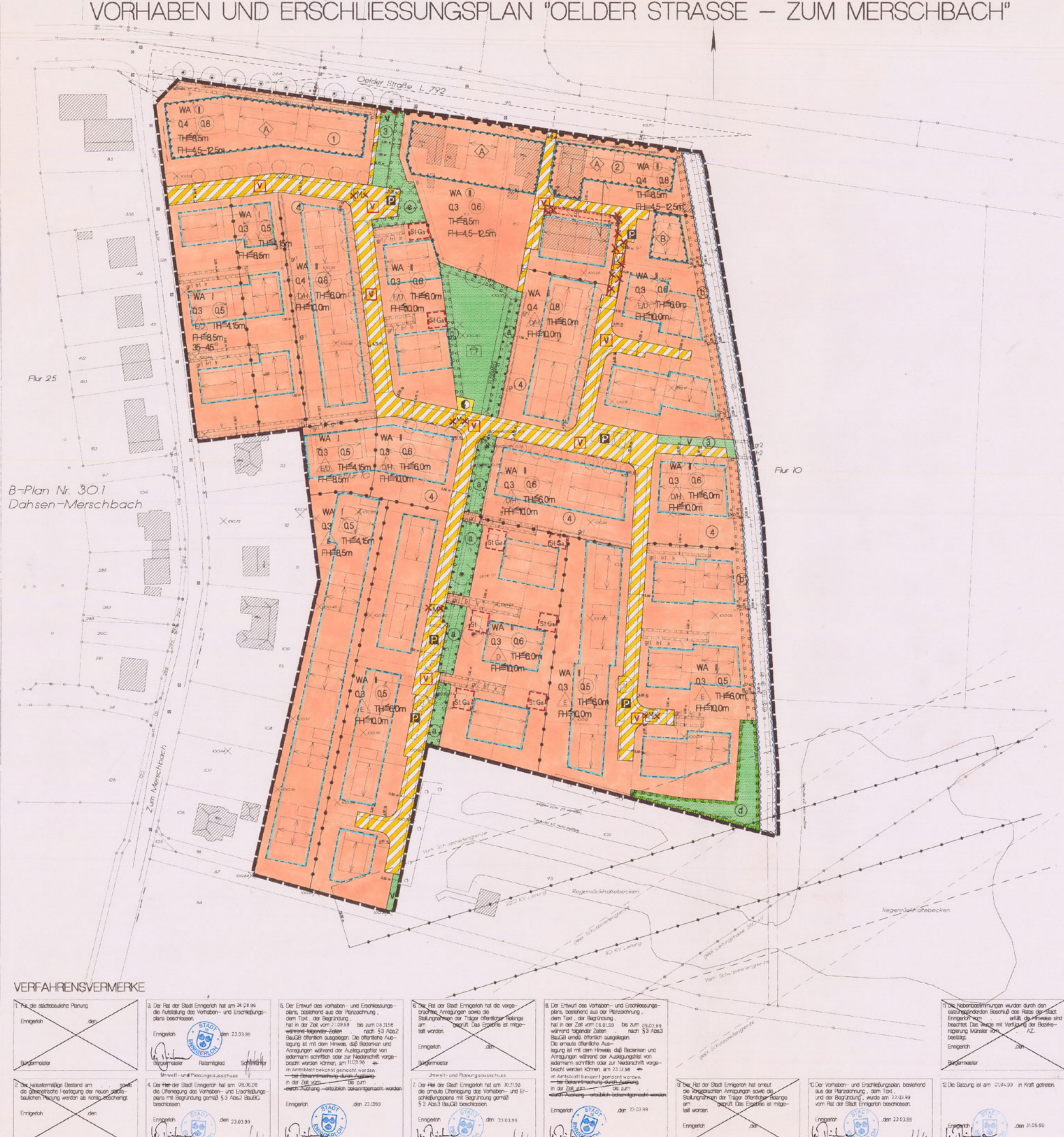
Sonstige Darstellungen

Zu vorhandene Gebäude

Umgebung der Sauerungsquelle

Nachrichtliche Darstellungen

1. Vorschläge für die Bepflanzung und Teilung der Stellplätze
 2. geplante Bäume
 3. Fluglinie
 4. Flurstücksgrenze, Flurstück mit Nr.
 5. vorhandene Gebäude
 6. vorhandene Geländehöhe über Normalh.
 7. geplante Gebäude Nachrichtlich



1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnzweck und

- 1. Wohngebäude
- 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Spielplätze etc. sind in dem mit der Zellen-... (geplanter) Ländchen zu den anderen Flächengröße von 250 m² Netto-ländchen zulässig

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie Ausnahmen nach BauNVO genannten Ausnahmen und nicht Bestandteil der... (nicht zulässig)

[illegible]

3. Stellplätze, Garagen und Carports

Im mittleren Grenzgebiet zulässig. Geringes und auf der benachbarten Fläche und innerhalb der überbauten Fläche zulässig. Vor Gängen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im südlichen Grenzgebiet ist die Abstütz von mehrstöckigen Teilen von der öffentlich verkehrsfähigen abschaffen.

In dem mit der Ziffer 1) gekennzeichneten Baugebiet sind Zufahrten von der Ödöde Straße aus zulässig. Im Bedarfsfall ist die überbauten Fläche auf nicht mehr als zwei Flächen aus Splittplätzen/Carports und/oder aus Unterflurzufahrt.

In den Baugebiet mit der Festsetzung 1) und bei den von Hauptgängen Splittplätze auszumachen im Grenzgebiet zwischen vorerw. benachbarten Gebäuden und der Straßengrenze ist die Abstütz von mehrstöckigen Teilen zulässig.

Fassaden

Die Identität gebäuhche Teilheit ist des Bauwerkes. Es wird definiert durch die einheitliche Ausgestaltung von Art und Materialführung innerhalb der zusammenhängenden überlappenden Flächen.

Dachformen

Dachdeckung
Die „Mindestmaß- und Farbgebung muß für Doppel- und Reihenhäuser in den Backsteinen einheitlich sein. Reizlose, brennendweiße oder nicht zulässig. Begränzte Dächer bei Treppenhäusern und nur einheitlich im Backstein zu setzen.“

Dachschneitte und -aufbohren
Dachschneitte und -aufbohren sind bei 20 mm Länge v. gestützt. Die Trenne der Dachschneitte und -aufbohren der Gebälldlänge nicht überschreiten. Dachschneitte...

Grabenbeobachtung
Bei gemeinsamer Grabenbeobachtung sind alle Biotoptypen, die Ödungen und Nebengebüschle, vorzüglich zu erstellen.

Einrichtungen
Für die Einbürgerung privater Gärten sind lebende Hecken, Verbodung mit Heckensträuchern oder Stachelnsträuchern, die in Vergleichen jedoch nur bis zu 80 cm Höhe, beschnitten, Heckensträucher, Verbodungen sind die privaten Flächen, Heckensträucher und Gebüschbeobachtung.
In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich sind die Abgrenzung der Wäldungen nach Süden durch einwandige Mauern und Heckensträucher, die in Verbindung mit Heckensträuchern bis zu einer Höhe von 2,50 m.

5. Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugruben mit den Flächenteilen E, D und H
in jeder Hausnummer nicht mehr als 2 WE zulässig

6. Grünordnerische Festsetzungen

Der landschaftsförmige Fichtenzug ist Bestandteil des

6.1 "Flächen zur Anpflanzung, Bindung und Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Die öffentlichen Grundflächen im Bereich der Flecken sind dauerhaft zu unterhalten und zu ergänzen durch Pflanzungen von Sträuchern der Mischreihe I.

6.2 Flächen zur Anpflanzung Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

a) Auf den privaten Grundstücken sind insbesondere stanzrechte Gebiete der Mischreihe I sowie eines Landschaftszuges je Grundstück gemäß Mischreihe 2 anzupflanzen.

Hauptpflanzen aus Gebieten der Phytazie 3 sind:

- a) auf der flachen Gelände (in solchen das Gebiet Flugschiffung gemäß Phytazie 1), sowie eine von 4 Salix Alba Silberweide) zu Heister anzulegen
- b) Die Verknüpfungslinie an den Bereichspflanzen im Gebiete ist mit bodenschleichen Gehölzen gemäß 5 zu begrünen.

Die Straßen und mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen gemäß Phytazie 4 zu bepflanzen. Jedem Baum ein Standortstift mit einer ausreichend bemessenen, unverwundbaren Schutzscheibe zuzubereiten. Sie ist durch Hindernisse vor Balddieben zu schützen.

Im Bereich der Privatgärten auf pro Einfamilienhaus (E. D., Olfassoren zu pflanzen.

Die mit der Ziffer 3 bezeichneten Flächen sind für optische und andere Zwecke zu verwenden. Sie sind nicht zu bebauen.

Pflanzliste 1	
<i>Conium maculatum</i>	Roter Hahnenkamm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Eranthis annua</i>	Padchenkräuter
<i>Rosa spinosa</i>	Schäure
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sila maritima</i>	Olivenöl
<i>Sila maritima</i>	Graswurz
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Conium maculatum</i>	Hahnenkamm
<i>Rubus idaeus</i>	Gewöhnliche Himbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Rote Johannisbeere
Pflanzliste 2	
<i>Conium maculatum</i>	Roter Hahnenkamm
<i>Asarum canadense</i>	Feld-Aronis

<i>Pinus sylvestris</i>	Süß-Kiefer
<i>Pinus mitchellii</i>	Steinwacholder
Pflanzenliste 3	
<i>Cornus ovata</i>	Hornel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Amaranthus latifolius</i>	Feldwinde
<i>Sila tatarica</i>	Obri-Winde
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hornsüßig
<i>Philadelphus coronatus</i>	Europäischer Hortensienstrauch
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Forsythia intermedia</i>	Forsythie
<i>Viburnum lantana</i>	Wulstiger Schneeball
<i>Symphoricarpos chinensis</i>	Schneebären

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Conifex colurna</i>	Paarm-Fichte
<i>Conifex laurata</i>	Eiche-Rubus
<i>Conifex laurata</i> "Pauli's Scheitel"	Stachelbeere
<i>Conifex rubra</i>	Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i>	
Pflanzenliste 5	
<i>Buddleia</i>	immergrüne Brennstrauch
<i>Arctostaphylos uva-ursi</i>	Schneebrenne
<i>Symphoricarpos chinensis</i> "Hawcock"	
<i>Lonicera tatarica elegant</i>	
<i>Sträucher/Bäume</i>	
<i>Spiraea dumalis</i>	Rote Sommerheide
<i>Spiraea anglica</i>	Schneebrenne
<i>Prunella laetissima</i> "Goldfinger"	Flügel-Prunella
<i>Rosa blanda</i>	

Phloemsaugende	Wirtspflanze
Phloemsaule 6	
Rosmarin	Rote Buche
Fagus sylvatica	Berg-Ahorn
Aspidiotus platani	Asien-Buche
Coronula betulae	Eiche
Populic trankula	Stieleiche
Quercus imbr	Winter-Linde
Tilia cordata	
Straucher:	
Corylus avellana	Fistel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hainbush
Evonymus europaeus	Maiglöckchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hochst-Rose

Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Verkehrslärm
Durch Straßenverkehrs-lärm belasteten Nutzungen werden Lärmempfindliche gem. DIN 4109 gegenüber für Gebäude innerhalb der lärmempfindlichen Flächen und verkehrsfähige Räume wie Schlafräume und Kindergarten innerhalb lärmempfindlicher Gebäudeteile anders nutzbar bzw. zweckentfremdet (Übergangsregelung) zu sein.

Teilgebiet	Emissionsbereich gem. DIN 4109	Mittelschwerer Außenlärmpegel dB(A)
A	IV	66-70

[illegible]

Sichtbehinderungen

Die an den Einmündungen der Erschließungsgalerien zur J 792, Ostder Straße im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtbehinderungen sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m je nach geogischer Sichtbehinderung festzusetzen.

Für die mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Grundstücke gilt, dass Sichtbehinderungen in einem Bereich von 3,0 m nördlich und südlich der GFL-Flächen in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m anzubringen sind.

Aufgrund gebildeter Anregungen hat der Rat der Stadt am 27.03.99 Änderungen beschlossen, was im vorliegenden Plan durch Kennzeichnungen kenntlich gemacht sind.

Freigelegt,

Bürgermeister	Beitragmitglied	Schriftführer
---------------	-----------------	---------------

[illegible]

Regenerationsberatung
 Das exaktliche Regenerations- und das ungenutzte, selbst die
 Bodenbeschaffenheit hat einseitig. Die Sammlung und Öffnung
 der Regenerations- und Abfall. Wird eine Regenerations- und
 zur Flächenregeneration, Planung und Bereich nach 1984
 1984 und Treibhaus-GD durchzuführen.

Fernstudienreisen
 Die Deutschen Fernstudien-Muster ist die Beginn der Studien-
 arbeiten jeweils 1. Absatz, wobei schließlich anzugeben, um
 entsprechenden Voraussetzungen zu ermöglichen. Die Durchführung
 von Fernstudienreisen ist die Fernstudienreisen, die nicht
 notwendig sein.

Verpflicht auf Kennzeichnung
 Die Durchführung aller fernstudienreisen, Fernstudien sollte mit

eingangsgezeichneten werden kann. Zudem der Verdacht auf Kampf mit Waffengewalt, ist der Arbeit sofort beendet und der Staatlich durchgeführte Notwehrgebot zu befolgen.

Eingangsregelung
Der Eingang und im 13. m. in der Gegenwart. Es besteht ein Kommandoanordnungsplan mit 3.211 Besatzungsmitgliedern. Der Ausgang wird in der Gegenwart. Für 24. Flutidee 18 und 19 teilweise vorgesehen.

Am 18. m. 24. m. in der Aufführung von 2.800 m² großer, der Schiffe der Marine. Neben der Schiffe der Marine, insbesondere der Schiffe, vorgesehen, auf dem Flutidee 18 erfolgt die Anlage von 300 m² großer Hühnergehegeanlage auf einer Fläche von 300 m² (Flutidee 18).

Maßnahmen für den Umgang mit den Hochspannungsleitungen der HVV

- Tätigkeiten und Arbeitsstellen, die der Betrieb oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht auszuführen
- Die Leitungen und Mastenbereiche müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Erkäufung nicht für schwere Bauarbeiten zu genehmigen

Unsere Hochspannungsleitungen sind auf das in Anspruch genommene Umfeld ab und Hochspannungsleitungen sind in der Regel im Sinne von § 1090 BGB geschützt, das ist das Recht zum Bau, zum Betrieb und zur Unterhaltung der Leitung vorzuziehen und v.a. im genehmigten Bereich der Schutz der Leitung

In Schutzbereichsbescheidungen befinden sich die Anforderungen

- DHF-VB: 0210 = erkrankende Mädelkindheit ist das (ersten) Mal mit dem Entzahn der Endeldentition eingeworfen wird. Auch Braune und Schreier, die erkrankte aus 10-Jährigen stammt und in das Schutzdeklarations beworbenen, müssen nur einseitig geschützt werden (entsprechend auch entfernt werden, falls der genau) DHF-VB: 0210 = erkrankende Mädelkindheit ist das (ersten) Mal mit dem Entzahn der Endeldentition eingeworfen wird.
- Alle geplanten Erweitervoruntersuchungen im Schutzdeklarations und im Schutzdeklarations müssen er Leistungen, wie z.B. Brauneforschung, Gutachten, Wundentzündungen oder Heilung (nicht notwendig), sind mit der VVB (VVB) abzufragen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.09.1990 (BGBl. 1997 Teil 1 Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Festsetzung der Bekeimtrichtung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 32) , in der zuletzt
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planveränderung PlanZ 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 59) , in der zuletzt geändert

STADT ENNI
VORHABEN UND ERSCHLIESS
"OELDER STRASSE – ZUM MER

LIBRARY
FISCAL
MANAGEMENT



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR-
ZUSAMMENBAU
RAESFELDTSTR. 1
TEL. 0251 / 205 11 11

STADT ENNIGERLOH

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"OELDER STRASSE – ZUM MERSCHBACH"

MASSTAB 1: 500
DATUM 22.03.1999

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER
PLANCO
MANAGEMENT IMMOBILIEN GmbH
LINNENSTRASSE 3
59269 BECKUM

SALTMANN & SALTMANN-STOLL
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ZUS. MIT PROF. M. KORDA
RAESFELDTSTR. 6, 48149 MÜNSTER
TEL.: 0251 / 20571, FAX: 0251 / 22296