

# I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PLanzV 90

## 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 und § 4 BauNVO



**Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO

0,4

**Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß**

0,4

**Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß**

I

**Zahl der Vollgeschosse, zwingend**

II

**Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß**

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



**nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**



**Baugrenze**

## 4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB



**Straßenbegrenzungslinie**



**Straßenverkehrsfläche**



**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**



**Bereich für Fußgänger und Radfahrer**



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Bestehende Ein- und Ausfahrten der Flurstücke 93, 156, 326 und 561 bleiben von dieser Festsetzung ausgenommen.**

## 5. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



**Öffentliche Grünfläche**



**Zweckbestimmung Spielplatz**

## 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB



**Erhalt von Bäumen**

## 7. Sonstige Planzeichen



**Sichtfelder, von Sichtbehinderungen > 0,80 m gemessen ab OK Fahrbahnrand, freizuhalten**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB



**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Das resultierende Schalldämmmaß R' w' res der Außenbauteile von baulichen Anlagen mit Wohnungen muss mit Ausnahme der Fassaden bzw. Giebelseiten, die nicht der Eckeystraße zugewandt sind, in den bezeichneten Bereichen mindestens 35 dB betragen.**  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



**Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**  
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

## II. Sonstige zeichnerische Darstellungen

### Förmliche Gestaltungsfestsetzungen

z.B. D 30°48' **Dachneigung - Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.**

### Bestand



**Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen**

676

**Flurstücksnummer**



**Hauptgebäude**



**Nebengebäude**



**Firstrichtung**



**Maßangabe in m**



**Sichtdreieck**



**Öffentliche Stellplatzflächen**

## III. Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 9

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 und § 4 BauNVO

#### Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO

#### Traufhöhe

Es werden folgende Traufhöhen festgesetzt:

- für Gebiete mit maximal einem möglichen Vollgeschoss ein Höchstmaß von 4,5 m,
- für Gebiete mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen ein Höchstmaß von 6,5 m.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) zu verstehen.

#### Firsthöhe

Es werden folgende Firsthöhen festgesetzt:

- für Gebiete mit maximal einem möglichen Vollgeschoss ein Höchstmaß von 8,5 m,
- für Gebiete mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen ein Höchstmaß von 11,5 m.

Für das Flurstück 343 wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 8,5 m über fertig gestelltem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

#### Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden wird eine maximale Höhe von 0,5 m festgesetzt. Als Fussbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fussbodens anzusehen.

#### Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Als der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt, soweit nicht anders festgesetzt, die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäude-seite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche maßgebend (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

### 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 12 und 14 BauNVO

#### Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Stellplätze und Garagen können die vordere (=straßenseitige) und rückwärtige (=gartenseitige) Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu 2,0 m überschreiten.

#### Ausschluss von Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu 30 cbm Rauminhalt gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen.

#### Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, auch wenn für diese keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

### 4. Wohneinheiten je Gebäude

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Gebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhauseinheit) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Das bestehende Mehrfamilienhaus auf Flurstück 344 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

## IV. Gestalterische Festsetzungen (nachrichtlich)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW

#### Fassaden

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit natur-farbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß“ umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher. Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

#### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 30 mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich. Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

#### Garagen

Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Gestalterische Festsetzungen in Bezug auf die Dachneigung gelten nicht für Garagen.

#### Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,0 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.

#### Dachgauben

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,2 m vom Ortgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60% der Trauflänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,5 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,2 m aufweisen.

#### Abweichungen

Abweichungen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

## V. Hinweise

### 1. Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

### 2. Niederschlagswasser

In Anbetracht der bereits vor 1996 bestehenden Plangebieterschließung ist das Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

### 3. Grundwasser

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

### 4. Trinkwasseranlagen

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

### 5. Bodendenkmäler

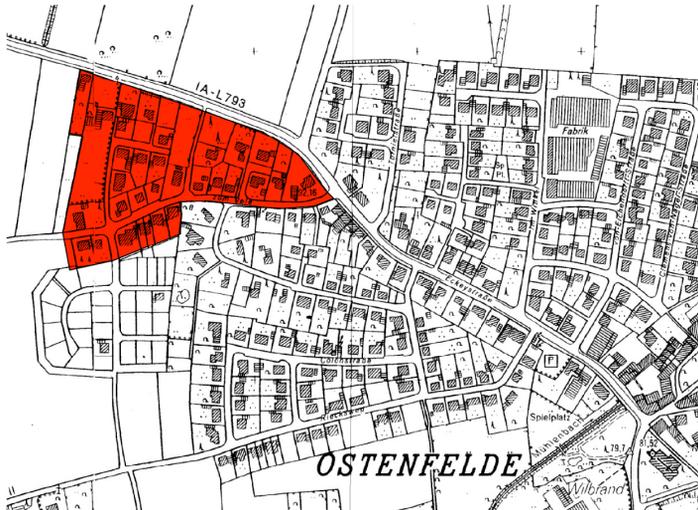
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in un- verändertem Zustand zu erhalten (gem. §§ 15 und 16 DSchG).

### 6. Bestehende Ein- und Ausfahrten

Der festgesetzte Bestandsschutz für die Ein- und Ausfahrten von bzw. zur L 793 von den Flurstücken 93, 156, 326 und 561 bezieht sich ausschließlich auf die Erschließung vorhandener Gebäude. Neue Gebäude auf den genannten Flurstücken dürfen nicht über diese Ein- und Ausfahrten erschlossen werden.



**STADT ENNIGERLOH**  
**Stadtteil Ostenfelde**



Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 »Zum Vele« in Ennigerloh-Ostenfelde

Gemarkung Ostenfelde

Stand: 16. September 2005

Flur 1

Rechtsverbindlich seit: 14. November 2005

Maßstab 1 : 1.000

bearbeitet von:



**Norbert Post**  
**Hartmut Welters**  
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44  
info@post-welters.de / www.post-welters.de