TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kottenstedte“ , Ennigerloh - Ostenfelde

Überbaubare Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Baugrenzen können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie an der zur Straße abgewandten Seite durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 1,00 m überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO).

Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschossebene gem. § 9 Abs.1 / 2 BauGB und § 16 BauNVO
Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Gehwegsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die Höchstmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf nicht höher als 0,50m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Wohneinheiten gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
Bei Einzelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Erschließungsflächen/ Flächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen anliegenden Wohnhäuser. Des weiteren dienen diese Flächen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Im Einzelnen sind nachfolgende mit Rechten belastete Flächen definiert:

L1 Das Leitungsrecht L1 umfasst die Rechte des Versorgungsträgers „Stadtwerke Ennigerloh GmbH“ , die unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu verlegen. In der Trasse L1 ist derzeit eine 10 kV-Leitung im Bestand vorhanden und durchkreuzt das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.
Die vorhandene –im Plan gekennzeichnete- Niederspannungsversorgung in Nord-Süd-Richtung an nordöstlicher Grenze des Baufeldes zur neuen Bushalle ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, der Stadtwerke Ennigerloh GmbH, bei Aufnahme der Bauarbeiten zur Bushalle in die Leitungstrasse L1 der 10 kV-Leitung zu verlegen. Die Niederspannungsversorgung besteht für die baulichen Anlagen in zweiter Reihe (Whs. Eckeystraße 4 bzw. Flurstück 467 und ehemalige Molkerei bzw. Flurstück 584) .

GFL1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Trasse GFL1 umfasst die Geh- und Fahrrechte der Eigentümer / Anwohner Grundstück Eckeystraße 4 sowie zu den Liegenschaften der ehemaligen Molkerei und der aten Schmiede (Flur 3 , Flurstücke 22, 584 und 467) und den Eigentümern des Flurstücks 583, Flur 3 (Kottenstedte). Zudem umfasst das Leitungsrecht die Befugnis des Trägers der Niederspannungsversorgung sowie des Trägers der Erdgasleitungen.

GFL2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Trasse GFL2 umfasst die Erschließungsrechte der zukünftigen – noch festzulegenden - Grundstücke auf den Flurstücken 406 und 407 sowie dem auszuparzellierenden Teil des Flurstückes 387, Flur 3.

GF1 Die mit Geh-und Fahrrechten belegte Trasse GF1 umfasst die Erschließungsrechte der Eigentümer der Flurstücke 584 und 583 , Flur 3 (Eckeystraße 4 und Liegenschaft Kottenstedte).

G1 Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Fläche G1 entsteht aus der Verschiebung der Bushaltestelle / Bushaltebucht in Nordwestliche Richtung und dem damit verbundenen Entfall der öffentlichen Gehwegsfläche zugunsten der Haltebucht. Diese Gehwegsfläche ist für die öffentliche Nutzung bereitzustellen und wird somit mit Gehrecht zu belastende Fläche auf dem Flurstück 579 ausgewiesen.