

Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2000 beschlossen. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 13.02.2001 statt.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.03.2001 beschlossen.	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2001 bis einschließlich 20.04.2001 und vom 27.12.2001 bis einschließlich 14.01.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ennigerloh, den 10.09.2002 Der Bürgermeister i.V. gez. Hirte Allgemeiner Vertreter	Ennigerloh, den 10.09.2002 Der Bürgermeister i.V. gez. Hirte Allgemeiner Vertreter	Ennigerloh, den 10.09.2002 Der Bürgermeister i.V. gez. Hirte Allgemeiner Vertreter
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 18.03.2002 als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan ist am 13.09.2002 öffentlich bekanntgemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.	
Ennigerloh, den 10.09.2002 Der Bürgermeister i.V. gez. Hirte Allgemeiner Vertreter	Ennigerloh, den 16.09.2002 Der Bürgermeister i.V. gez. Hirte Allgemeiner Vertreter	

Ermächtigungsgrundlagen

- I. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW. 666) - SGV NW 2023 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)
- II. Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- III. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 ff) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)
- IV. Bauutzungsverordnung (BauNVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I Seite 466)
- V. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)

LEGENDE

zum Bebauungsplan Nr. 4a "Am Rottkamp / An den Weiden" - 18. Änderung - Ennigerloh-Mitte

Erklärung der Abkürzungen
 BauGB = Baugesetzbuch
 BauNVO = Bauutzungsverordnung
 BauO NRW = 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 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl

Bauweise
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
o offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksflächen
 Flächen für Garagen und Carports

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke 665, 666 und 667

Grenzen
 gem. § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Eintragungen
 Flurstücksgrenze
 325 Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

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

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauNVO über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

NEBENANLAGEN
 gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen mit einer maximalen gesamten Grundfläche von 7,5 m² sind auch außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebot:
 20% der jeweiligen Baugrundstücksflächen müssen mit landschaftstypischen Laubgehölzen bepflanzt werden. 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.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so niedrig 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 darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad ≥ 80% (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad ≥ 40% (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad ≥ 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)
- 10 m² Dachfläche begrünen
- 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)
- 1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, alte Landsorten) je angefangene 7,5 m²

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT
 gem. § 9 Abs. 1a in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nur in geringem Maße möglich. Künftige Bauherren werden aufgefordert, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,50 m³ je angefangene 100m² versiegelte Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 86 BauO NRW

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 gem. § 86 Abs. 1 u. 4 BauO NRW

Fassaden Die Fassaden neu zu errichtender Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind mit Vormauerziegel an die jeweilige Umgebungsbebauung angepasst zu verbinden. Die Verwendung greller und auffälliger Farbton ist unzulässig. Zur Verwendung gelangende Fassadenfertigteile sollten in Erdfarbtönen gestrichen werden. Ausdrücklich wird auf eine Fassadenbegrünung hingewiesen.

Garagen Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinander gebaute Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen.

Drempel Drempel, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Einfriedigungen Sichtblenden im Terrassenbereich sowie auf Grundstücksteilen, die dem Einblick von der Straße entzogen sind, sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie eingegrünt werden. Hierbei sind Laubgehölze und Kletterpflanzen zu verwenden.

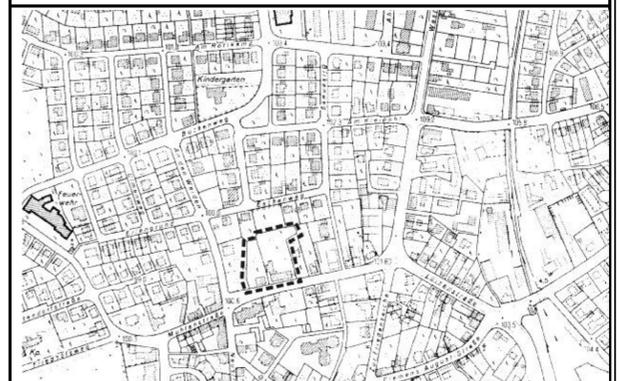
Dachgauben Dachgauben, Dacheinschnitte und andere Dachaufbauten dürfen 50% der Traufängen nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 2,50 m vom Vorgang entfernt sein. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf einer Dachfläche unzulässig.

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

HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- I. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- II. Eine Grundwasserernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- III. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Stadt Ennigerloh
 Stadtteil Ennigerloh - Mitte



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 4a
„Am Rottkamp / An den Weiden“
- 18. Änderung -

Gemarkung: Ennigerloh Stand der Planunterlagen: Januar 2002
 Flur: 22 Rechtsverbindlich seit: 16.09.2002
 Maßstab: 1 : 500 Ausfertigung: 1 2 3

Dieser Bebauungsplan wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh entworfen und aufgestellt.
 Ennigerloh, im Januar 2002
 Stadt Ennigerloh - Der Bürgermeister -gez. Handke.....
 I. A. Handke