

LEGENDE

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Josefshaus Ostentfelde"

Erklärung der Abkürzungen

- BauGB = Baugesetzbuch
- BauNVO = Baunutzungsverordnung
- BauONW = Bauordnung Nordrhein - Westfalen

Förmliche Festsetzungen

Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 17 BauNVO

- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschößflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- O** offene Bauweise
- EDH** nur Einzel- u. Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig

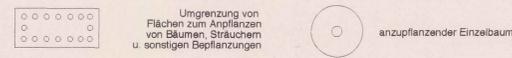
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO



Grenzen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB u. § 16 (5) BauNVO



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA*) sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Ausnahmen gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 17 BauNVO

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden von neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,50 m (i.M.) über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (GFL - Fläche) liegen.

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 sind gem. § 14 BauNVO mit einer maximalen gesamten Grundfläche von 7,5 qm auch außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Garagen u. Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind mit insgesamt 4 Stück Einzelbäumen (Buche, Ahorn oder Eiche) zu durchgrünen. Als Überdachung der Stellplätze sind auch Carports in Holzbauweise zulässig.

Garagen müssen aus verkehrsrechtlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m von GFL - Flächen aufweisen.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind mit einheimischen, landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Flächen sind in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Bei einer Versiegelung von über 30% der Gesamtfläche hinaus, sind je angefangene 10 qm mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- u. Asphaltdecke) bzw. je angefangene 20 qm mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z.B. Mittel- u. Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik u. Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 % mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke u. Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt, Wilder Wein etc. vorzusehen.)
- 1 einheimischen Laubbäumen pflanzen (Stammumfang mind. 16 - 18 cm)
- 1 einheimischen Obstbaum als Hochstamm, alte Landsorten pflanzen.

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit der A) jeweils anliegenden Stellplatzflächen sowie B) Garagen oder Stellplätzen der im südlichen Plangebiet befindlichen Bebauung. Desweiteren dienen diese Flächen den Ver- u. Entsorgungsträgern.

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauONW d. vorhabenbezogenen B. Plans "Josefshaus Ostentfelde"

Krüppelwalmdächer sind unzulässig

Nachrichtliche Eintragungen



Textliche Festsetzungen
gem. § 86 Abs. 1 u. 4 BauONW

Fassade

Die Außenwandflächen aller Gebäude incl. Garagen sind als Backsteinfassade auszuführen, dabei ist ausschließlich Material mit einer matten Oberfläche zulässig. Bis max 25%, bezogen auf die jeweilige Gebäudehöhe, abzüglich Gebäudeöffnungen, können untergeordnete Außenwandflächen in anderen Materialien ausgeführt werden. Die Errichtung von Wintergärten zur Speicherung passiver Sonnenenergie ist zulässig. Innerhalb jeder Hausgruppe, Reihenhaussituation oder Doppelhäuser ist für alle Hauseinheiten das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

Dächer

Die Dachflächen der zu errichtenden Gebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit einer matten Oberfläche einzudecken. Innerhalb jeder Hausgruppe, Reihenhaussituation oder Doppelhäuser ist für alle Hauseinheiten das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden. Dachausbauten und -einschnitte müssen mindestens 1,50 m von der Außenkante der gebäudeseitigen Außenwand entfernt liegen. Dachgaupen sind als Einzelgaupen auszuführen. Dachaufbauten und -einschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kahlbalkenlage sind unzulässig. Bei Hausgruppen, Reihenhaussituationen oder Doppelhäusern gilt die Festsetzung für die Dachaufbauten jeweils für jede einzelne Hauseinheit. Die Anbringung von Sonnenkollektoren u. Photovoltaikzellen ist generell zulässig.

Einfriedigungen

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedigungen nur mittels lebender Hecken, deren Höhe 0,50 m (bezogen auf die angrenzenden Erschließungsflächen) nicht überschreiten darf zulässig. Als Abgrenzung der Vorgärten zur Nachbargrenze sind nur Zäune bis 1,20 m Höhe in Verbindung mit einer beidseitigen Begrünung zulässig. (Nadelgehölz ist als Heckenform unzulässig.)

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe ständig freizuhalten

Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zugelassen werden.

Hinweise und Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Beim Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. (Vgl. auch Begründung)
- Entlang der Dorfstraße L 793 können, wie in der Begründung dargelegt, aufgrund der Verkehrsbelastungen die Immissionsrichtwerte und Planungsrichtpegel zeitweilig um 3 dB (A) überschritten werden. Zukünftigen Bauherren wird deshalb empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zu treffen - z.B. Fenster mit einem Schalldämmmaß von 27 dB(A) zu verwenden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde, dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, dem Westf. Amt für Archäologie und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) - SGV NW 2026 in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt in der Neufassung vom 16.01.1998
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 07.03.1995 (GV NWS: 218) - SGV NW 232 in der z. Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauland vom 22.04.1995 (BGBl. I S. 496) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplaner und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der z. Zt. gültigen Fassung

VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.99 beschlossen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Öffnung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB am 23.02.99 beschlossen.

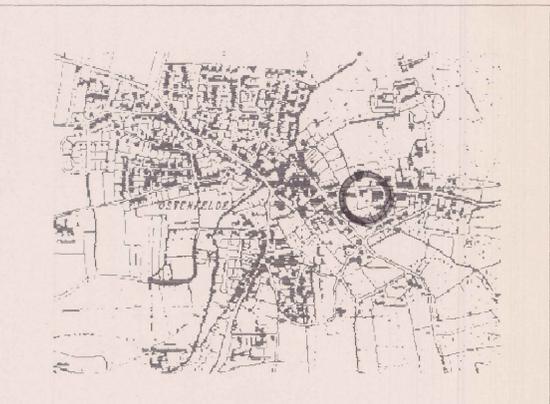
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der vorgeschlagenen Änderungen am 23.02.99 als Sitzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der vorgeschlagenen Änderungen am 26.02.99 als Sitzung beschlossen.

Der Bürgermeister, Ratmitglied, Schriftführer

STADT ENNIGERLOH

STADTTEIL OSTENFELDE



Übersichtsplan M. = 1: 5000

VORHABEN - U. ERSCHLIESSUNGSPLAN "JOSEFSHAUS OSTENFELDE"

Gemarkung: Ostentfelde Stand der Planunterlagen: September 1998

Flur: 18 Rechtsverbindlich seit:

Masstab: 1: 500 Ausfertigung: 1 2 3

Planverfasser: planungsbüro + dipl. ing. ulrich knossalla 46351 everswinkel pfarrer - jaegers - strasse 6

Der Bürgermeister, Ennigerloh, den 28.09.1998

I.A. Handke

