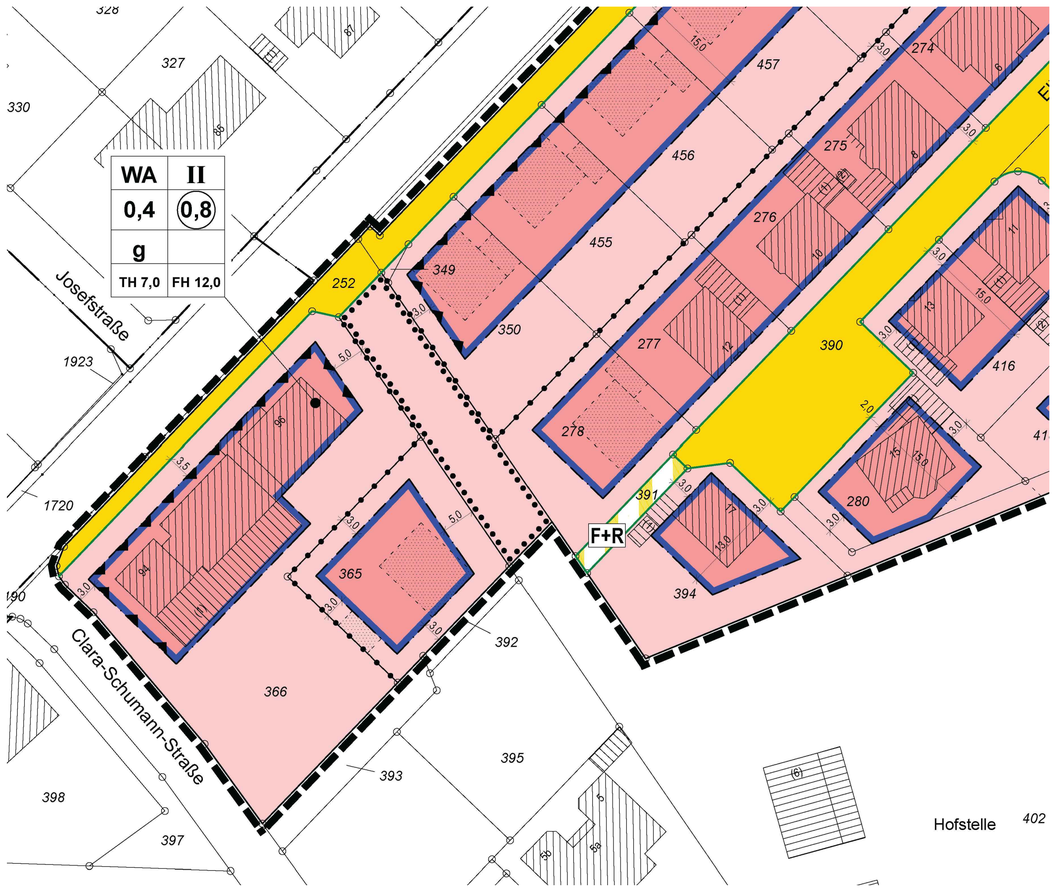
Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 56.1 "August-Macke-Allee (nördlicher Teil)", Maßstab im Original 1: 500



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

1. **Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 und 4 BauNVO)
   - WA Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)
   - z.B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
   - z.B. **0,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
   - z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - z.B. **TH 4,5** Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
   - z.B. **FH 9,0** Firsthöhe in Meter als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baugrenzen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
   - **o** offene Bauweise
   - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - **g** geschlossene Bauweise
   - Baugrenze
4. **Öffentliche Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
   - Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. **Flächen für Versorgungsanlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   - Fläche für Versorgungsanlagen
   - Zweckbestimmung Elektrizität
6. **Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche
   - Zweckbestimmung Parkanlage
7. **Flächen für Landwirtschaft und Wald** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)
   - Fläche für die Landwirtschaft
8. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
9. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
   - Gr Fr Lr Mit einem Geh- (Gr), Fahr- (Fr) oder Leitungsrecht (Lr) zu belastende Fläche (gemäß § 9 Abs. 21 BauGB)
   - Gebäudeseiten mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 24 BauGB)
   - Abgrenzung zwischen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

1. **Gestalterische Festsetzungen** (gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
   - GD DN >5° Geneigtes Dach, Dachneigung größer 5°
2. **Zeichnerische Darstellungen** (ohne Festsetzungscharakter)
   - vorgeschlagene Bebauung
   - vorgeschlagene Grundstücksparzellierung
   - vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen, Führung von Fuß- und Radwegen in Grünflächen
   - 3.5 3.5 Abstandsmaße in Meter
   - P vorgeschlagener Standort für öffentliche Parkplätze
3. **Darstellungen des Bestandes** (ohne Festsetzungscharakter)
   - Hauptgebäude
   - Nebengebäude / Garage
   - 12 Hausnummer
   - Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
   - 375 Flurstücksnummer

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1. Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über dem jeweiligen unteren Bezugspunkt liegen (vgl. 2.3). Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).

2.2. Definition der Trauf- und Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt die Differenz zwischen dem jeweiligen unteren Bezugspunkt (vgl. 2.3) und der Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand).

Als Firsthöhe gilt die Differenz zwischen dem jeweiligen unteren Bezugspunkt (vgl. 2.3) und dem höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes (Dachhaut oder Attika).

2.3. Definition des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzungen

Der untere Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsanlage (Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn). Bei abfallendem oder steigendem Höhenverlauf der Erschließungsanlage entlang der Grundstücksgrenze ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe entlang aller Grundstücksseiten, an die Erschließungsanlagen angrenzen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1. Überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie zu den übrigen Seiten hin durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.2. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dabei haben Stellplätze und Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die seitliche Abstandsfläche ist zu begrünen oder die Seitenwände von Garagen sind straßenseitig zu beranken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.3. Nebenanlagen

(gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1. Einzel- und Doppelhäuser

In den Teilgebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, darf jedes Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.

5. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1. Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Fuß- und Radwege,
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken,
- Flächen für Spiel- und Freizeit/Spielplätze,
- Wege für die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (Wirtschaftswege),
- Geländeabgrabungen und -aufschüttungen (Geländemodellierung),
- offene Gräben und Mulden für die Niederschlagsentwässerung,
- Anlagen der Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb.

Abweichend hiervon gilt für die nördliche Grünfläche, dass in einem Abstand von 10,0 m zum Flurstück 346 (Schutzstreifen Wald) an baulichen Anlagen nur ein Wirtschaftsweg zulässig ist.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanzgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 a und b BauGB)

6.1. Unversiegelte Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, Terrassen oder Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

6.2. Anpflanzen von Einzelbäumen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 Einzelbäume standortgerechter Laubgehölzarten anzupflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Ausbauplanung vorbehalten.

6.3. Erhalt von Gehölzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden hochstämmigen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Mit Geh-/ Fahr-/ Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1. Weg für die Landwirtschaft sowie für die Öffentlichkeit

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht (Gr Fr) dient der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und umfasst die Befugnis des Eigentümers sowie der Bewirtschafter (Pächter) angrenzender Flächen, hier einen zweckdienlichen Wirtschaftsweg anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst darüber hinaus die Benutzung des Weges durch die Stadt Ennigerloh sowie durch die Öffentlichkeit.

7.2. Geringversiegelte Wegeflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Nr. 20 BauGB)

Der Wirtschaftsweg, der innerhalb der Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zulässig ist, darf eine Wegebreite von 3,50 m nicht überschreiten. Der Weg ist als Schotterweg oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen. Eine weitergehende Bodenversiegelung ist unzulässig.

7.3. Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücksflächen

Das festgesetzte Leitungsrecht (Lr) umfasst die Befugnis der örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsträger), unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, zu unterhalten und in diesem Zusammenhang alle hierfür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen sind nur mit Zustimmung des betroffenen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

In den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen werden für Gebäudeseiten, die zur Ostenfelder Straße ausgerichtet sind oder senkrecht hierzu verlaufen, schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

Für die betroffenen Gebäudeseiten gilt, dass bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) gemäß der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001), Tabelle 8 bis 10, Lärmpegelbereich III, zu stellen sind.

Dabei gilt, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 35 dB betragen muss. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

8.2. Ausnahmeregelung

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Festsetzung 8.1 sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1. Niveauunterschiede zwischen Erschließungsanlagen und Baugrundstück

Böschungen (Aufschüttungen) oder Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 2,00 m parallel entlang der Grundstücksgrenze zulässig und zu dulden.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Fassaden**

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß" umfasst die der 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. Wintergärten sind von den Fassadenvorgaben ausgenommen.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

2. **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun, anthrazit oder schwarz 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.

3. **Dachgauben**

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m zum Ortgang einhalten. Die Länge der Aufbauten einer Dachseite darf in der Summe maximal 60 % der jeweiligen Traufläne betragen, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.

4. **Garagen**

Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig.

5. **Einfriedungen**

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhenbeschränkung nur für eine straßenzugewandte Grundstücksseite. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

6. **Vorgärten / seitliche Abstandsstreifen**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Dies gilt insbesondere auch für den im Bebauungsplan vorgegebenen seitlichen Abstandsstreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer Garage bzw. einem Carport.

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

7. **Stellplatznachweis**

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten.

Die Pflicht zur Herstellung eines zweiten Stellplatzes pro Wohneinheit kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an dem Stellplatz nicht besteht. Die Änderung des Stellplatzbedarfes ist der Stadt Ennigerloh anzuzeigen.

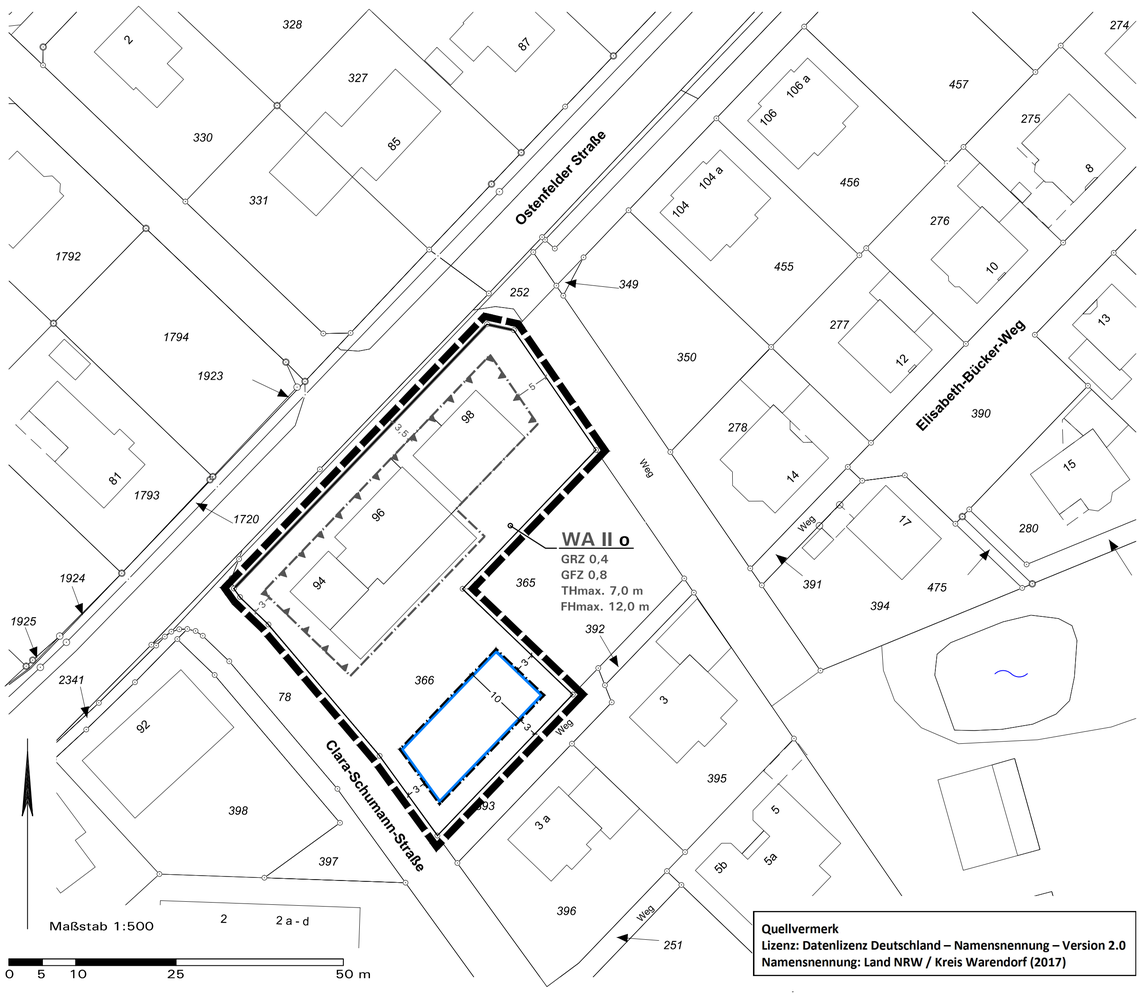
8. **Ausnahmen**

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

V. HINWEISE

1. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
2. Entlang der Ostenfelder Straße können aufgrund der Verkehrsbelastungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 7 dB überschritten werden. Es wird deshalb empfohlen, neben schallabmindernden Maßnahmen auch entsprechende organisatorische Vorkehrungen zu treffen, wie beispielsweise eine entsprechende Grundrissgestaltung mit Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume und wohnungsnahen Freiräume zur straßenabgewandten Seite.
   Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen, die an den betroffenen Gebäudeseiten liegen, sind zur Be- und Entlüftung mit entsprechend schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, da bei Beurteilungspegel über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffneten Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.
   Beim Einbau von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Konstruktive Hinweise können der VDI 2719 »Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen«, Ausgabe August 1987, und der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001) entnommen werden.
3. Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
4. Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Amsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen-Bathey, Tel.: 02931/82-3888) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
5. 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
6. Die Aufraum- und Grünbeseitigungsaktionen sind nur außerhalb der Schutzzeit durchzuführen.
7. Die Nutzung der Sonnenenergie durch solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

Bebauungsplan Nr. 56.1 "August-Macke-Allee (nördlicher Teil)", 2. Änderung



Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2017)

Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 BauGB vom Rat der Stadt Ennigerloh am ..... beschlossen worden. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ennigerloh, den .... Bürgermeister

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56.1 „August-Macke-Allee (nördlicher Teil)" werden

- **die überbaubaren Flächen in Südwesten des Änderungsgebiets ergänzt und es erfolgt insgesamt die Festsetzung der offenen Bauweise.**
- **Auch wird die Festsetzung Nr. VI.7 (Stellplatznachweis als Teil der örtlichen Bauvorschriften) für das vorliegende Änderungsgebiet aufgehoben.**

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56.1 „August-Macke-Allee (nördlicher Teil)" sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für das Änderungsgebiet. Die für das Änderungsgebiet fortgeltenden Festsetzungen sind nur zur Information auszugsweise in grau in die vorliegende Plankarte aufgenommen. Dazu gilt allein das Originalplanwerk.

Zeichnerische und textliche Neufestsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56.1 „August-Macke-Allee (nördlicher Teil)" sind farbig und in schwarz eingetragen.

WA
GRZ 0,4
GFZ 0,8
II
THmax. 7,0 m
FHmax. 12,0 m
o
3

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut bzw. oberer Abschluss der Außenwand), hier 7,0 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante Gebäude), hier 12,0 m

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „August-Macke-Allee (nördlicher Teil)" (§ 9(7) BauGB)

Gebäudeseiten mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

418 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

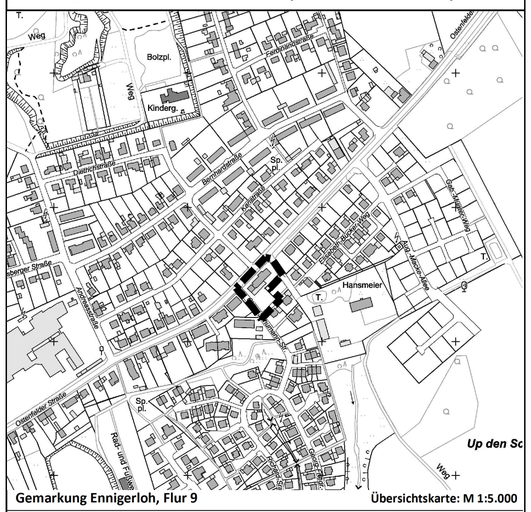
Bestehende Bebauung

STADT ENNIGERLOH:

BEBAUUNGSPLAN NR. 56.1,

2. ÄNDERUNG

„AUGUST-MACKE-ALLEE (NÖRDLICHER TEIL)"



Gemarkung Ennigerloh, Flur 9 — Übersichtskarte: M 1:5.000

Maßstab: 1:500 — Planformat: 75 cm x 83 cm — Nord

0 25 50 m

Bearbeitung	Entwurf
in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbB, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	**April 2018** Gez.: Pr Bearb.: Sc

Pr_20180502_56.1-2-Entwurf