

Legende

zur Aufstellung des Bebauungsplanes 20.1
"Hermannstraße 2"
- Stadtteil Ennigerloh - Mitte -

Erklärung der Abkürzungen

BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. maximale Gebäudehöhe

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise
△ Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

2 Wo Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zur verkehrlichen und technischen Grundstückssicherung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

NA Fläche für Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen

Grenzen und Abgrenzungen
gem. § 9 (7) BauGB; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Eintragungen

— Grenze der Flur
— Flurstücksgrenze
606 Flurstücksnummer
3,0 Bemessung in Meter

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 20.1 "Hermannstraße 2"
- Stadtteil Ennigerloh - Mitte -

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

Baugebiet:
Allgemeines Wohngebiet (WR) gem. § 4 BauNVO

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO
Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut.
Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Hermannstraße, Flurstück 122, Flur 4) im Bereich der Grundstückszufahrt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen
gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen, die die Grenze der Genehmigungsfreiheit nach § 62 BauO NRW überschreiten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind allgemein zulässig. Für die erste Wohnung in einem Wohngebäude sind zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung ein weiterer Stellplatz anzulegen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen voneinander unabhängig nutzbar sein.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Je Einzelhaus sowie Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der Fläche ist eine Grundstückseinfriedung als lebende Hecke vorzunehmen. Die Hecke ist in einer Mindesthöhe von 1,80 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften
gem. § 89 BauO NRW

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

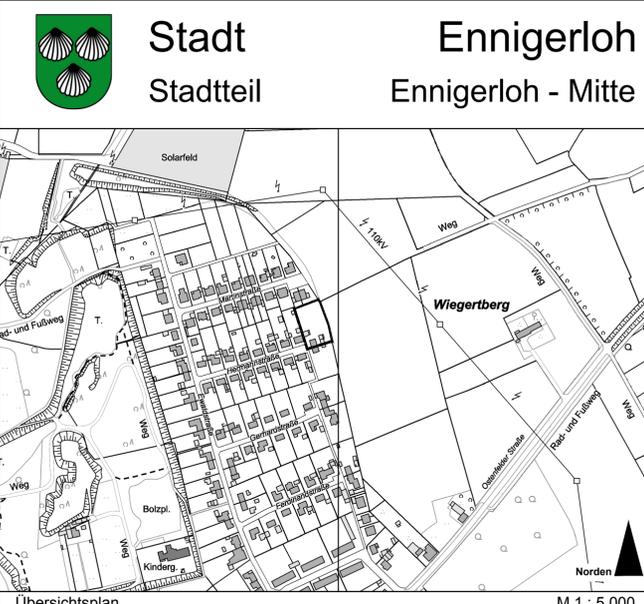
Hinweise und Kennzeichnungen

- Denkmäler:**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
- Kampfmittel:**
Allgemein gilt, dass sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.
- Altlasten:**
Bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesen Fällen ist die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Warendorf) gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.
- Artenschutz:**
Zur Vermeidung der Verbotsbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)**
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 738).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 11. März 1980 (GV NRW S. 226, 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)
- Anmerkung:**
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Ennigerloh, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh einsehbar.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am durch öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Ennigerloh, den	Ennigerloh, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 20.1 mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB am beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20.1, die Begründung und der Umweltbericht haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. In der ortsüblichen Bekanntmachung am erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.
Ennigerloh, den	Ennigerloh, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.	Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20.1 ist gem. § 10 (3) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 20.1 in Kraft getreten.
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 7 GO NW und § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 20.1 am als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan Nr. 20.1 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, eingesehen werden.
Ennigerloh, den	Ennigerloh, den
Bürgermeister	Bürgermeister



Stadtteil Ennigerloh - Mitte

**Bebauungsplan Nr.20.1
"Hermannstraße 2"
Ennigerloh**

Gemarkung: Ennigerloh Stand der Planunterlagen: Juni 2019
Flur: 4 Rechtsverbindlich seit:
Maßstab: 1 : 500

24.10.2019 LS

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vernhofallee 97
D-33889 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de