



Legende

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215.3 "Hülskamp"
- Stadtteil Osterfelde

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 6,5m maximale Traufhöhe - TH -
- FH 9,0m maximale Firsthöhe - FH -
- GD >5° geneigtes Dach, Dachneigung größer als 5°

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und 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

Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- Zweckbestimmung:
F + R Fuß- und Radweg

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

- GF Geh-, Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 462, Gemarkung Osterfelde, Flur 4

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

- o anzupflanzender Baum

Grünflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Park

Flächen für die Landwirtschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 18 BauGB

- Landwirtschaftliche Fläche

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
- 462 Flurstücksnummer
- Fuß- und Radweg als nachrichtliche Darstellung
- Bemassung in Meter
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 215.3 "Hülskamp"

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- 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 zulässig sind:

- 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

Höhen baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Der für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe maßgebende untere Bezugspunkt i. S. d. § 18 (1) BauNVO ist aufgrund der Topografie des Baugebietes für jedes Grundstück individuell festgelegt. Der jeweilige grundstücksbezogene Bezugspunkt ist dem "Ausbauhinneplan zum Baugebiet Hülskamp" zu entnehmen. Dieser ist der Begründung als Anlage beigelegt. Er kann auch im Internet auf der Startseite des Plans im Planungs- und Beteiligungsserver (www.o-sp.de/enningerloh > Planliste > rechtskräftige Bebauungspläne) eingesehen und heruntergeladen werden.

Der Traufpunkt wird durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Als oberer Bezugspunkt (oberer Abschluss) gilt bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

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

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in dem Plangebiet allgemein zulässig. Dies ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücke und erzeugt keine Einschränkung gegenüber der Bauordnung NRW.

Für die erste Wohnung in einem Wohngebäude sind zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung ein weiterer Stellplatz anzulegen. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Somit wird einem Parkdruck in der Wohnstraße entgegen gewirkt.

Baugestalterische Festsetzungen

gem. § 89 BauO NRW

Außenwandflächen:

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß“ umfasst die den 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. Somit wird sichergestellt, dass sich das Gebiet an den südlichen Bestand anpasst, für den ebendiese Vorgaben in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 215.1 „Nördlich Turnierstraße“ festgesetzt wurden.

Dachform und Dachneigung:

Die Dächer innerhalb des Plangebietes sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 5° auszuführen. So fügt sich das Plangebiet in das Ortsbild ein, in dem überwiegend geneigte Dächer vorzufinden sind, dabei werden die später Bauenden nicht zu sehr in ihrer Gestaltungsfreiheit eingeschränkt.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m vom Ortgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60 % der Traulänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.

Dacheindeckung:

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

Einfriedigungen:

Einfriedigungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. 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 Bepflanzungen einzugrünen. Damit soll eine erdrückende Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum verhindert werden.

Doppelhäuser und Gemeinschaftsgaragen:

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

I. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen

gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG und die Störung während der Fortpflanzungszeit nach § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der allgemeinen Brutvogelfauna (15. März bis 31. Juli) vorzunehmen.

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten durchzuführen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotständen sicher ausschließen zu können. Eine Beantragung einer Ausnahme-genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde ist darüber hinaus notwendig.

II. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

("CEF-Maßnahmen") Der ca. 450 m² große Heckenabschnitt um das Reproduktionsgewässer des Kammolchs (Flurstück 475 der Flur 4, Gemarkung Osterfelde) ist in einem regelmäßigen Abstand von 5-10 Jahren auf 10-20 cm über dem Boden zurückzuschneiden. Das Schnittmaterial ist zur Totholzanzreicherung am Ort der Entnahme auf den abgeschnittenen Heckenpflanzen aufzuschichten. Wichtig ist, dass ein ausreichender Abstand zur Wasserfläche eingehalten wird.

III. Denkmalschutz

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.

IV. Kampfmittel

Eine Kampfmittelbeeinflussung des Plangebietes ist nicht bekannt. 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 Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen-Bathey, Tel.: 02931/82-2281 zu verständigen ist.

V. Altlasten

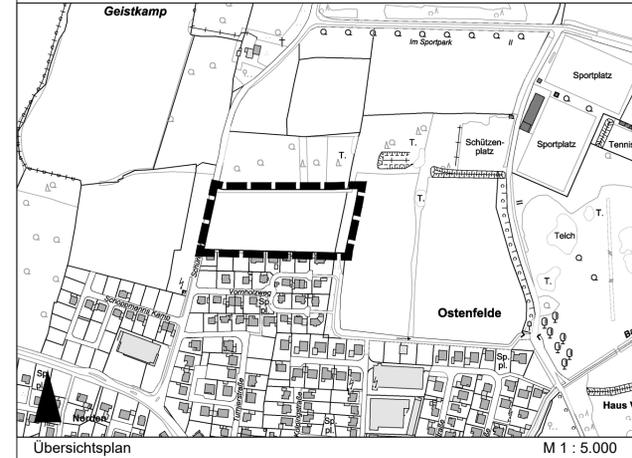
Bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesen Fällen ist die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Warendorf) gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

VI. Nutzung des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von bauchaen Anlagen oder Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

VII. Anlage von Leitungen

Bei der Erweiterung der vorhandenen Leitungen für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist auf ausreichend Trassenraum zu achten sowie des Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten.



**Bebauungsplan Nr. 215.3
"Hülskamp"**

Gemarkung: Osterfelde Stand der Planunterlagen: Juni 2018
Flur: 4 Rechtsverbindlich seit:
Maßstab: 1 : 1.000

21.08.2020

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 729822
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Ermächtigungsgrundlagen

- I. Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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).
- IV. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- V. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).
- VI. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 304a).
- VII. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341).
- VIII. Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG)**
Vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung:
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ennigerloh, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh einsehbar.

<p>Der Rat der Stadt Ennigerloh hat den Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB am 27.03.2017 beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a (2) Nr. 2 vom 18.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und bis zum 06.12.2019 zur Planung äußern.</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 10.07.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Erweiterung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.</p>
<p>Ennigerloh, den 05.06.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Ennigerloh, den 05.06.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan 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.</p>
<p>Ennigerloh, den 05.06.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Ennigerloh hat gem. § 7 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 08.06.2020 als Satzung beschlossen.</p> <p>Ennigerloh, den 01.07.2020</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Ennigerloh, den 14.07.2020</p> <p>Bürgermeister</p>