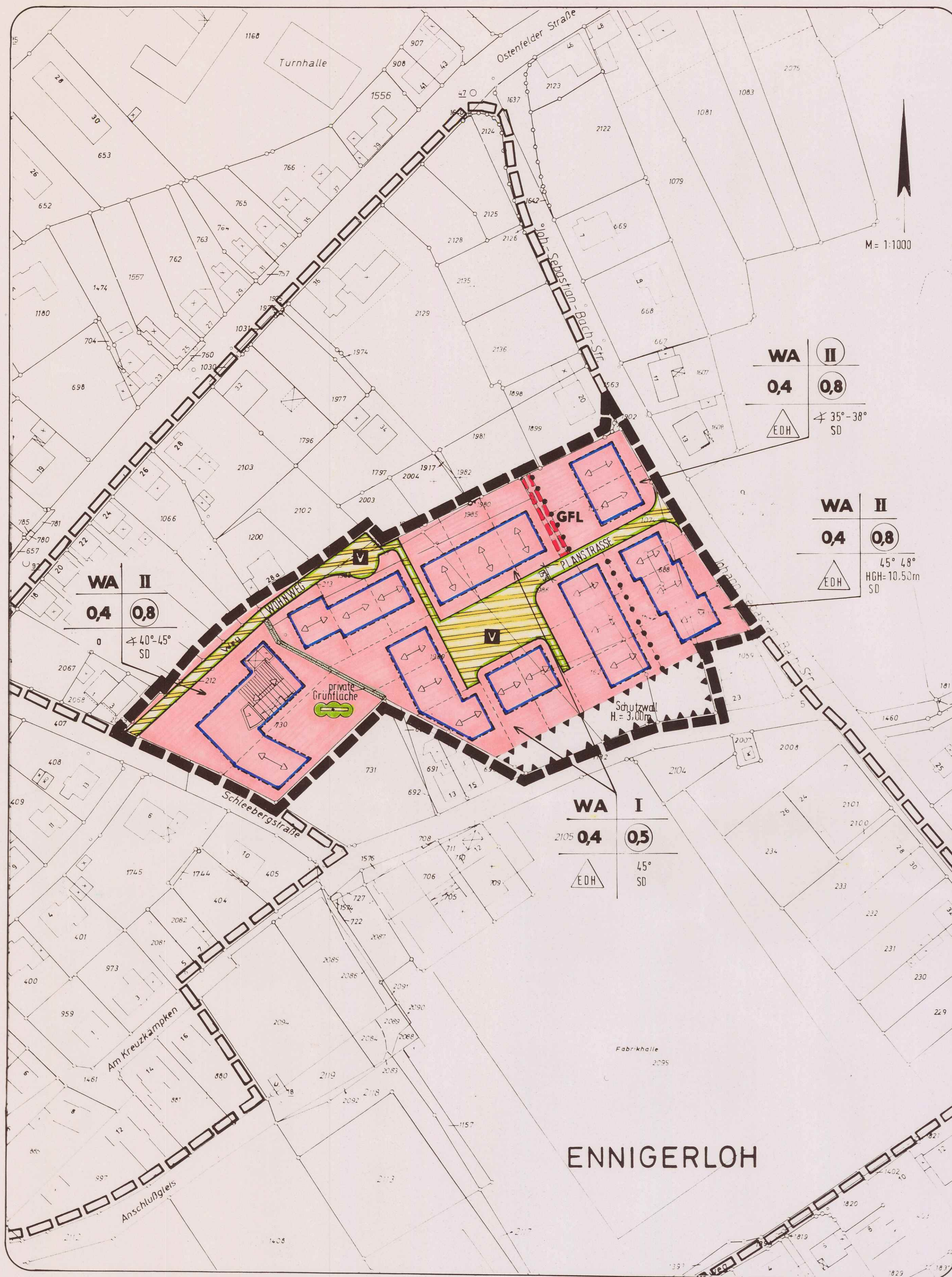




VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.09.84 beschlossen

Ennigerloh, den 25.09.84

Bürgermeister: [Signature]
Ratsmitglied: [Signature]

Gemäß § 10 BauGB ist diese Bebauungsplanänderung mit Verfügung vom 06.10.1998 genehmigt worden.

Münster, den 06.10.1998

Bezirksregierung Münster
i. A. [Signature]

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.09.84 beschlossen

Ennigerloh, den 25.09.84

Bürgermeister: [Signature]
Ratsmitglied: [Signature]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 12 BauGB ist am 13.09.84 öffentlich bekanntgemacht worden.

Ennigerloh, den 25.11.98

Der Bürgermeister: [Signature]
Erster Beigeordneter: [Signature]

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.84 bis einschließlich 31.01.97 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ennigerloh, den 25.09.84

Der Bürgermeister: [Signature]
i. A. [Signature]

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die erneute Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB am 3.11.97 beschlossen.

Ennigerloh, den 25.09.84

Der Bürgermeister: [Signature]
i. A. [Signature]

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am 16.01.98 als Satzung beschlossen

Ennigerloh, den 25.09.84

Bürgermeister: [Signature]
Ratsmitglied: [Signature]

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB am 16.01.98 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ennigerloh, den 25.09.84

Der Bürgermeister: [Signature]
i. A. [Signature]

LEGENDE

ZUM BEB.-PLAN NR. 16 "OSTENFELDER-, JOHANN-SEBASTIAN-BACH-SCHLEEBERG- UND LADESTRASSE" 2. ÄNDERUNG DER 1. ÄNDERUNG

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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

FÖRMICHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschöflächenzahl

HGH = 10,50m
Höchste Gebäudehöhe 10,50m über Oberkante Erschließungsanlage Fahrbahn Joh.-Seb.-Bach-Straße

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

0 offene Bauweise
EDH Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

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

— Baugrenze
■ Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsfläche
— Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erreichbarkeit des angrenzenden Grundstückes Flur 5, Flurstücksnummer 1981, zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Fläche

UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

■ Schutzwall Höhe = 3,00 m

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

■ private Grünfläche zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen
■ sonstige Bepflanzungen (Hecke)

GRENZEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 (5) BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ostenfelder-, Johann-Sebastian-Bach-, Schleeburg- und Ladestraße" 2. Änderung der 1. Änderung
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzungen

HINWEISE

- Beim Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderung und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- Bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen von Wohngebäuden wird den Bauherren empfohlen, die Maßnahmen zu treffen, die einen entsprechenden Schallschutz in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen bewirken (Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster). Dazu wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 (Lärminderung 26-28 dB A) empfohlen.
- Den Bauherren wird empfohlen, Regenwasser zur Nutzung zurück zu halten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

NIEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche $\geq 7,5 \text{ m}^2$ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen, Garagenzufahrten oder Hauszuwegungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

GARAGEN können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung, errichtet werden.

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. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagendächern wird ausdrücklich hingewiesen.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung von über 30 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 qm mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 qm mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z. B. Mittel- und Grobpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 qm mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 qm)
10 qm Dachfläche begrünen

1 einheimischer Laubbau (Stammumfang mind. 18 - 18 cm)
1 einheimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten (je angefangene 7,5 qm)

Umweltverträglichkeit: Die Überprüfung der Eingriffsbewertung hat ergeben, daß der Eingriff auf der Fläche zu ca. 62 % ausgeglichen werden kann. Zum vollen Ausgleich fehlen ca. 1850 Punkte (vergl. Ergänzung zur Begründung vom Februar 1998). Der Ausgleich wird auf der Parzelle 69 in der Flur 22, Gemarkung Enniger vollzogen. Es ist vorgesehen, im östlichen Bereich eine Obstwiese auf 1850qm anzulegen. Die Maßnahme ist in der auf die Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Regelung des Wasserabflusses: Bei Neubaumaßnahmen ist auf ausgewiesenen Wohnschneeflächen zur Regelung des Wasserabflusses das Wasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen etc.) aufzufangen und zu verwerten.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB

Die Oberkante der Erdgeschosßböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage, der jeweils zugeordneten Fahrbahn liegen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn zwingende Gründe nachgewiesen werden.

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

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den Hinweisen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu nutzen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Genehmigungsbehörde aufgefordert, neu zu pflanzende Einzelbäume in den Bausein aufzunehmen und spätestens in der, der Gebrauchsabnahme folgenden Pflanzperiode einzuführen.

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

Bei Gebäuden in offener Bauweise darf der seitliche Grenzabstand nicht weniger als 3m betragen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 81 BauONW

ZUM BEB.-PLAN NR. 16 "OSTENFELDER-, JOHANN-SEBASTIAN-BACH-SCHLEEBERG- UND LADESTRASSE" 2. ÄNDERUNG DER 1. ÄNDERUNG

FÖRMICHE FESTSETZUNGEN

— Festrichtung des vorherrschenden Baukörpers
35°-38° Zulässige Dachneigung
SD Satteldach

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

162 Flurstücksnummer
— geplante Grundstücksgrenzen
— Satteldach
— Flachdach
— Grenze des Bebauungsplanes Nr. 16, 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 Abs. 1 und 4 BauONW

GARAGEN

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

EINFRIEDIGUNGEN

Mauern und Betonfertigteile für Einfriedigungszwecke sind unzulässig. Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Höhe von 1,60 m - 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

DACHNEIGUNG

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2° zulässig.

DACHGAUBEN

Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Länge von maximal 2,0 m auszuführen. Sie müssen einen Abstand vom Ortsgang von mindestens 3,50 m einhalten. Sie müssen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein.

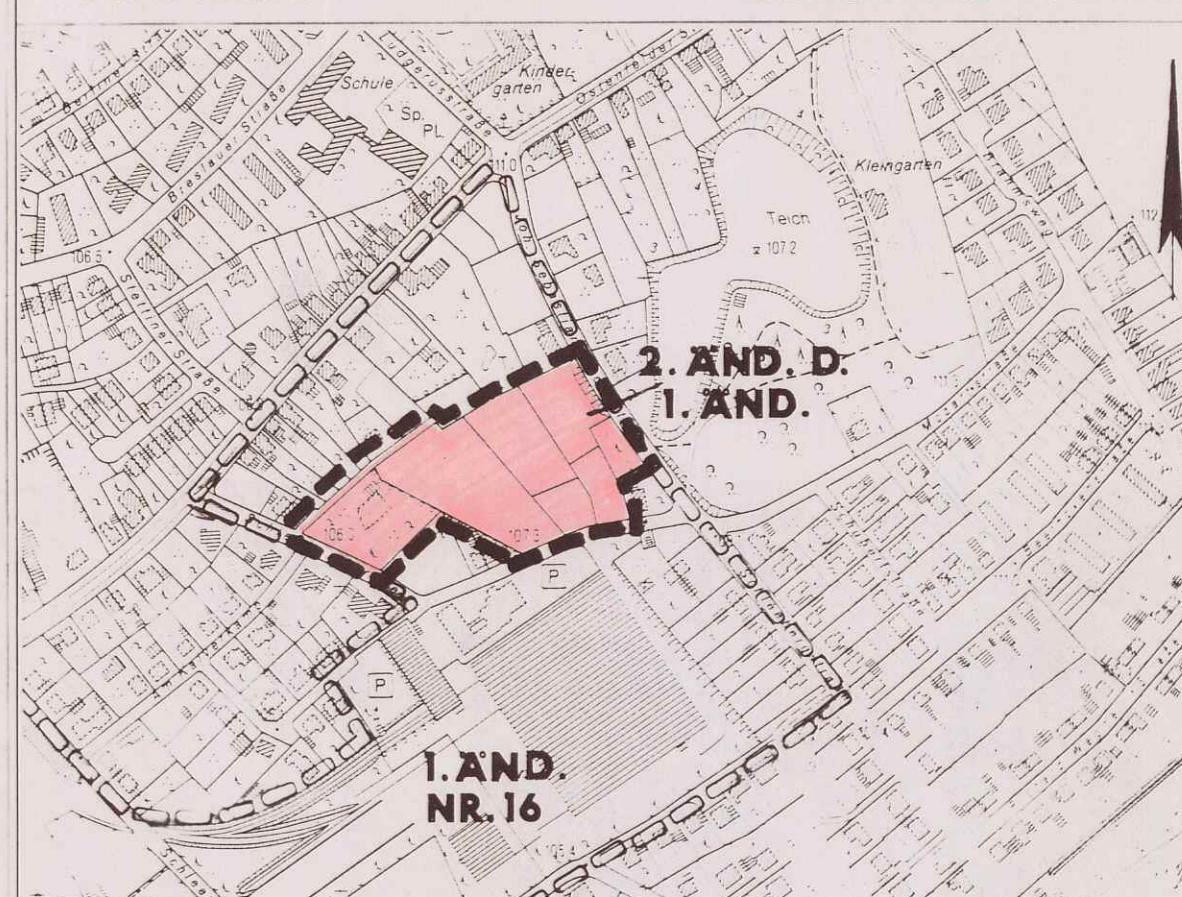
AUSNAHMEN

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in zu begründenden Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666) - SGV NW 2023 in der z. Z. gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.94 (BGBl. I S. 766) in der z. Z. gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 07.05.95 (GV NW S. 218) - SGV NW 232 in der z. Z. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) in der z. Z. gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGR 1991 I S. 58) in der z. Z. gültigen Fassung

STADT ENNIGERLOH STADTTEIL ENNIGERLOH-MITTE



MASSTAB: 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 16, 2. ÄNDERUNG D. 1. ÄNDERUNG

IM SINNE DES § 30 ABS. 1 BAUGB "OSTENFELDER-, JOHANN-SEBASTIAN-BACH-SCHLEEBERG- UND LADESTRASSE"

GEMARKUNG: ENNIGERLOH STAND DER PLANUNTERLAGEN: AUGUST 1995

FLUR 5 RECHTSVERBINDLICH SEIT:
MASSTAB 1:1000 1 2 3 AUSFERTIGUNG

DIESER PLAN WURDE VOM FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG DER STADT ENNIGERLOH ENTWORFEN UND AUFGESTELLT.

ENNIGERLOH 14. FEBRUAR 1998

FACHBEREICH
STADTENTWICKLUNG
[Signature]
HANKE