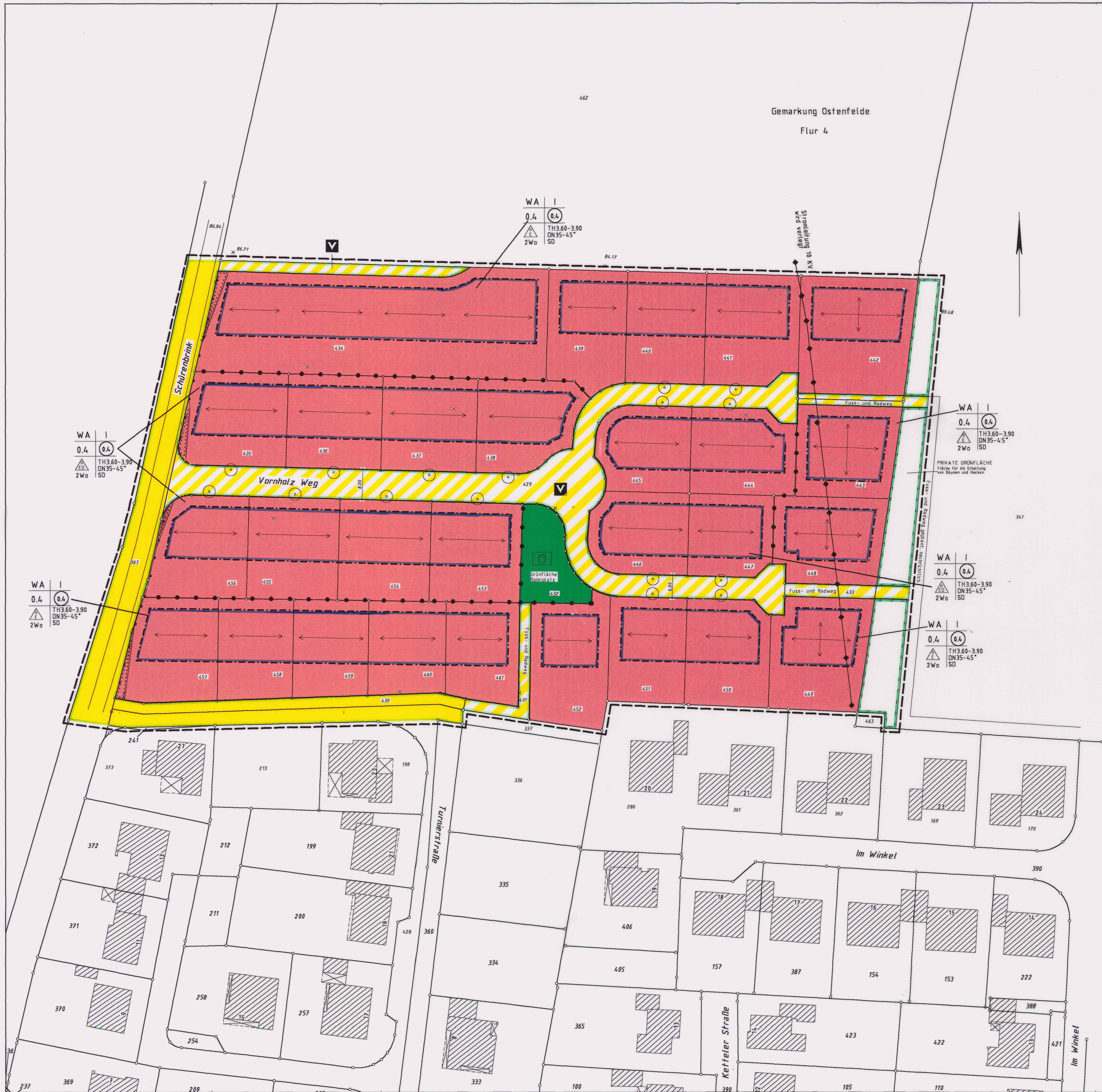




Erklärung der verwendeten Planzeichen
gem. PlanzV 90

- Begrenzungslinien**
gem. § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 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 bis 20 BauNVO

WA	I	Baugebiet (vgl. dazu oben Ziff. 2)	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
TH3,60-3,90 DN35-45° 2W	SD	Bauweise (vgl. dazu unten Ziff. 4) max. 2 Wohneinheiten	festgesetzte Traufhöhe mindestens-maximal Dachneigung des Hauptbaukörpers Satteldach, Mansarddach unzulässig
- Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
a offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
b Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
c Stellung der baulichen Anlage, Hauptfirstrichtung
d Baugrenzen
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- Straßenbegrenzungslinie
--- Straßenverkehrsflächen
--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
--- Zufahrten nicht zulässig
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; auf privater Fläche
--- anzuflanzende Bäume (endgültige Lage wird durch Straßenausbauplan festgelegt)
- Grünflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--- Spielplatz
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
--- Freizuhaltende Sichtflächen
- Nachrichtliche Eintragungen**
--- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
--- Vorhandene Flurstücksnummer
--- Vorhandene Flurstücksgränze
--- Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über NN
--- oberirdische Leitung (Bestand, z.B. Strom)

Erklärung der Abkürzungen

BauGB Baugesetzbuch
BauO NRW Baunutzungsverordnung
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanzV 90 Planzeichenverordnung von 1990

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB

Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,6m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

Für die Traufhöhen gelten folgende Mindest- und Höchstmaße:

Traufhöhe mindestens	3,60m
Traufhöhe maximal	3,90m

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 BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

GARAGEN können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Landesbauordnung sowie der GarVO 91, errichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gem. § 4 BauO NRW maximal zulässige Wandhöhe von 3 m überschreiten, wenn auf beiden Seiten der Grenze errichteten Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten. Die Dachneigung der Garagendächer darf nicht größer sein als die Dachneigung des übergeordneten Baukörpers. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagendächern wird ausdrücklich hingewiesen.

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung mit Höhen > 0,80 Meter, gemessen von der Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

Mindestmaß der Baugrundstücke
gem. § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Für die Baugrundstücke werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:

- Einzelhäuser: Grundstücksgröße mindestens 500 m²
- Doppelhäuser: Grundstücksgröße mindestens 300 m² je Haushälfte

Stellplätze und Garagen gem. § 9 BauGB

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 und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30% nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. 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 für die Stadt anzugeben.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB

I. Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nur in geringem Maße möglich. Künftige Bauherren werden aufgefordert, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m³ pro angefangenen 100 m² versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

II. 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 vorgesehene Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind in einem Lagemaß mind. 1500 vermindert darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung von über 30% der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 100m² 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 Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30qm mit einem Versiegelungsgrad >= 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 6 Fassadengrünflächen
- 10 qm Dachfläche begrünen
- 20 qm Dachfläche Regenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen
- 1 einheimischer Laubbau (Stammumfang mind. 10-18 cm)
- 1 einheimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten

Gestaltungsfestsetzungen gem § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

FASSADEN

Bei Doppelhäusern ist für jede Hauseinheit das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

GARAGEN

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

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,7 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 Bepflanzung einzugrünen.

DACHNEIGUNG

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

DACHGAUBEN

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

AUSNAHMEN

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

Hinweise und Kennzeichnungen
gem. § 9 BauGB

I. Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

II. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler) entstehen. Diese sind zu erhalten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmäler unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mind. drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

III. Nach Überprüfung der Festsetzungen der Traufhöhen in Verbindung mit der Festsetzung einer zwingenden Eingessenkigkeit muss eine Anpassung der Festsetzungen hergestellt werden, falls die Traufhöhe auf minimal 3,60m und maximal 3,90m festgesetzt wird.

Verfahren / Rechtsgrundlagen

Katastralmachweis:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortskarte hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh bestätigt. Sollenbrosch, den 08.02.2000

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2000 beschlossen.

Ennigerloh, den 09.04.2001

Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 12.09.2000 stattgefunden.

Ennigerloh, den 09.04.2001

Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 Abs. 1 und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 21.05.2001 als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den 01.06.2001

Bürgermeister

Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18.02.2000 beschlossen.

Ennigerloh, den 09.04.2001

Der Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2001 bis einschließlich 05.04.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Ennigerloh, den 09.04.2001

Der Bürgermeister

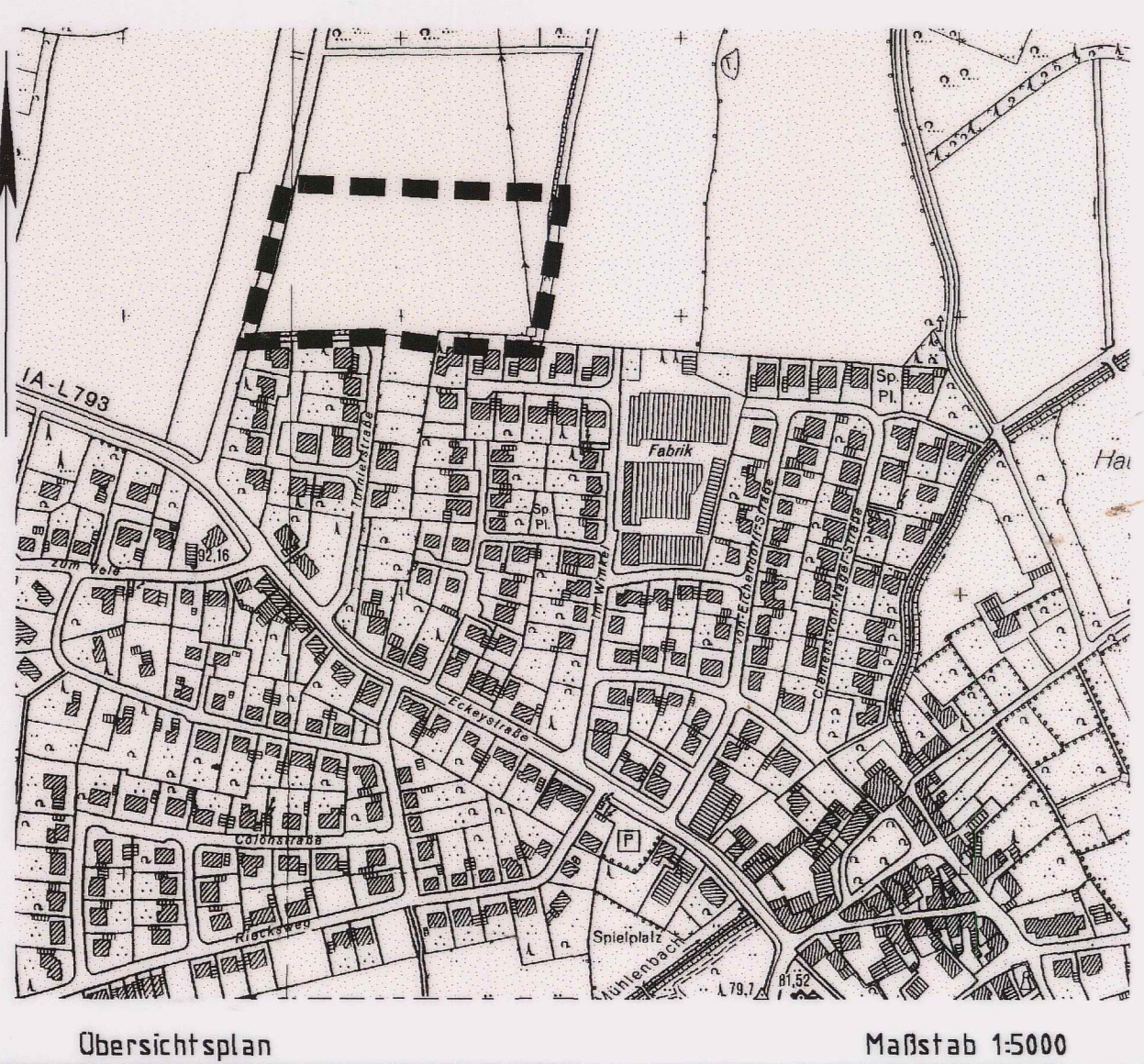
Erster Beigeordneter

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan ist am 29.06.2001 öffentlich bekanntgemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB rechtskräftig.

Ennigerloh, den 02.07.2001

Bürgermeister



Satzung der Stadt
Ennigerloh
Der Bürgermeister
Bebauungsplan Nr. 215.1
" Nördlich Turnierstraße "

Gemarkung: Ostenfelde
Flur : 4
Stand der Planunterlagen: Januar 2001

Maßstab 1:500

Ermächtigungsgrundlagen

1. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (IGV NW S. 666)-SGV NW 2023 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (IGV NW S. 245ff)
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert in der Neufassung vom 16.01.98 in der z. Z. gültigen Fassung
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (IGV NRW S.550), geändert am 09.05.2000 (IGV NRW S. 439)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 BGBl. I S. 1291 zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 BGBl. I Seite 466) in der z. Z. gültigen Fassung
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plannhalts vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58) in der z. Z. gültigen Fassung