

**LEGENDE**

ZUM BEB.-PLAN NR. 6 "OELDER STRASSE", 2. ÄNDERUNG

**ERKLÄRUNG DER ABKÜRZUNGEN:**

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

**FÖRMLICHE FESTSETZUNGEN**

**ERKLÄRUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 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
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- FH Firsthöhe (vgl. Textl. Festsetzungen)

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

offene Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

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

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

freizuhaltende Sichtfelder

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmbelasteter Bereich durch auftretende Verkehrsgeräusche von der Oelder Straße (L 792) (Überschreitung der Planungsrichtpegel um mehr als 10 dB(A) möglich)

GRENZEN  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 "Oelder Straße", 2. Änderung
- Angrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

Mit Fahrrecht zugunsten der Erreichbarkeit des Flurstückes Nr. 17, Flur 9, Gemarkung Ennigerloh, für landwirtschaftliche Verkehre zu belastende Fläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

ZUM BEB.-PLAN NR. 6 "OELDER STRASSE", 2. ÄNDERUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 6 BauNVO und § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Soweit eine eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt ist, sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB sowie § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Firsthöhen neu zu errichtender eingeschossiger Wohngebäude werden auf 8 m, die neu zu errichtender zweigeschossiger Gebäude mit der Kennzeichnung FH auf 8,90 m als zulässige Höchstgrenze über Erdgeschosfußboden festgesetzt.

Die Oberkante der Erdgeschosfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (Straße) liegen.

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

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

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN  
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. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Einvernehmen mit der Gemeinde in jeweils zu begründenden Ausnahmefällen auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen, Garagenzufahrten oder Hauszweigungen können außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden.

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

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

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 qm)
- 10 qm Dachfläche begrünen
- 20 qm Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen
- 1 einheimischer Laubbaum Pflanzen (Stammumfang mind. 16 - 18 cm)
- 1 einheimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten (je angefangene 7,5 qm)

**ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**

- I. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW vom 13.08.84 (GV NW S. 475) in der z. Z. gültigen Fassung
- II. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. 1986 I. S. 2253) in der z. Z. gültigen Fassung
- III. Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 26.06.84 (GV NW S. 419, berichtigt August 1984 GV NW S. 532) in der z. Z. gültigen Fassung
- IV. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der z. Z. gültigen Fassung
- V. Planzeichenverordnung vom 22.01.91 (BGBl. I Nr. 3) in der z. Z. gültigen Fassung

**GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

gem. § 81 BauONW

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Oelder Straße"

**FÖRMLICHE FESTSETZUNGEN**

- Firsttrichtung des vorherrschenden Baukörpers
- 35°-45° zulässige Dachneigung (Krüppelwalmdach unzulässig)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassaden

Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verbinden oder als Putzfassade auszubilden.

Dachgauben

Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Sie müssen auf die vorhandene Gliederung des Baukörpers (Gebäudeöffnungen, Bänderungen) Rücksicht nehmen. Sie dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

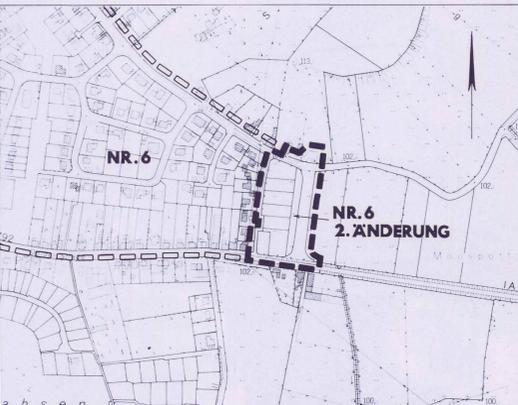
Garagen

Massive Garagen sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebauete Garagen sind in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen.

**NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**

- Flurstücksgrenze
- 1227 Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenze
- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 6 "Oelder Straße"

**STADT ENNIGERLOH**



ÜBERSICHTSPLAN M=1: 5000

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „OELDER STRASSE“ 2.ÄND. IM SINNE DES § 30 ABS. 1 BAUGB**

GEMARKUNG : ENNIGERLOH      STAND DER PLANUNTERLAGEN :  
 FLUR : 5      RECHTSVERBINDLICH SEIT:  
 MASSSTAB : 1:1000      AUSFERTIGUNG:

DIESER PLAN WURDE VOM BAU- UND UMWELTDEZERNAT DER STADT ENNIGERLOH -STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT - ENTWORFEN UND AUFGESTELLT.

ENNIGERLOH IM OKT. 1993

DER STADTDIREKTOR      STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT  
 LAMMERS      HANKE  
 (TECHN. BEF.)

**VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.1993 beschlossen.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 25.10.1993 beschlossen.	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 06.12.1993 bis einschließlich 14.01.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 4 GONW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am 20.06.1994 als Satzung beschlossen.
Ennigerloh, den 02.03.1998	Ennigerloh, den 02.03.1998	Ennigerloh, den 02.03.1998	Ennigerloh, den 02.03.1998
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister i.V.	Der Bürgermeister i.V.	Der Bürgermeister
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Erster Beigeordneter	Bürgermeister
Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan angezweifelt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Verfügung vom Az.: nicht geltend gemacht.	Der Bebauungsplan ist am 27.02.1998 öffentlich bekanntgemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.		
Münster, den	Ennigerloh, den 02.03.1998		
Der Regierungspräsident i.A.	Bürgermeister		