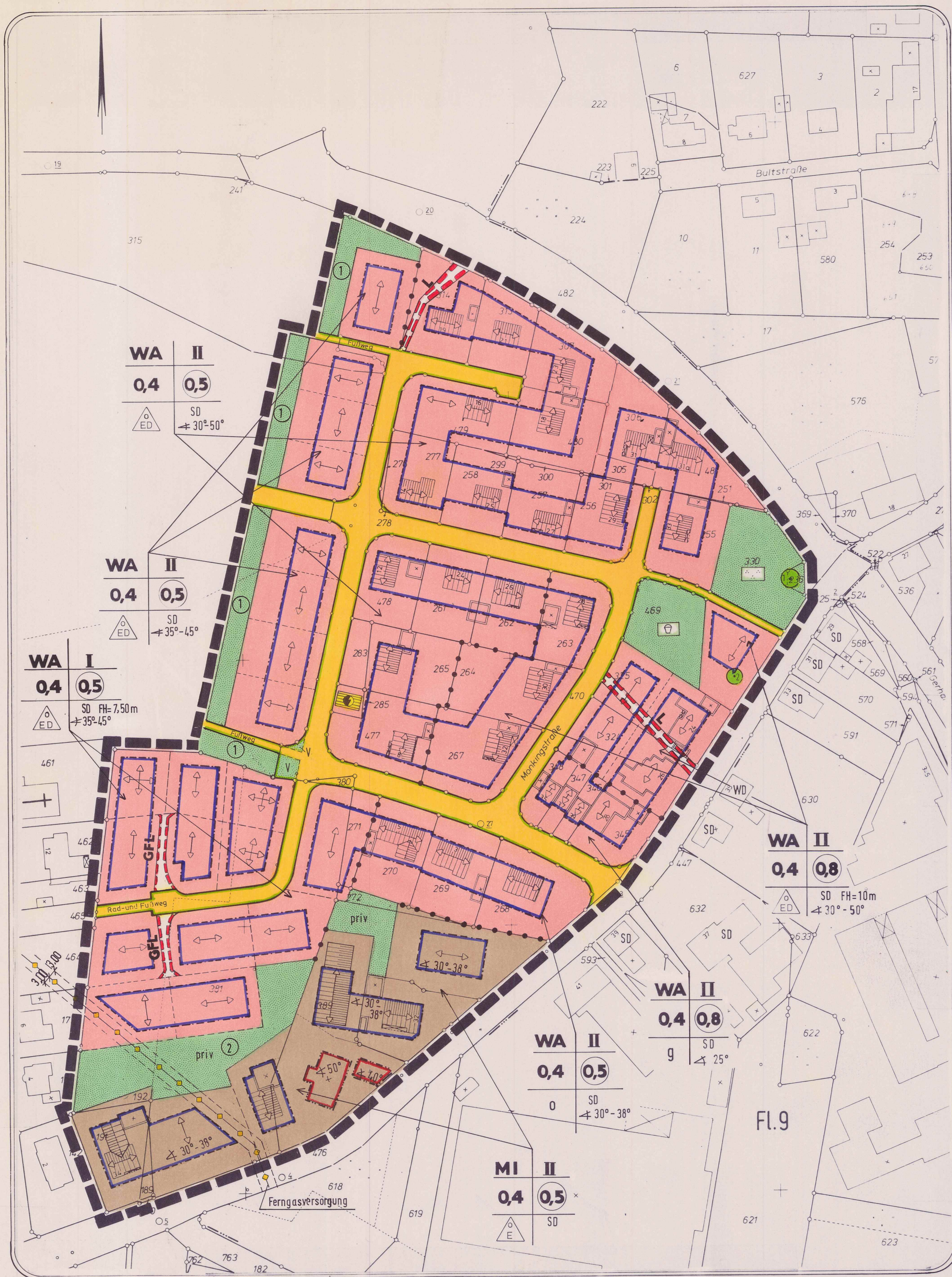




VERFAHREN/ RECHTSGRUNDLAGEN			
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13. 10. 88 beschlossen.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25. 4. 94 beschlossen.	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. 05. bis einschließlich 03. 06. 95 Änderungen nach § 28. 9. 95 als Satzung ausgelegt.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am 28. 9. 95 als Satzung beschlossen.
Ennigerloh, den 27. 08. 96	Ennigerloh, den 27. 08. 96	Ennigerloh, den 27. 08. 96	Ennigerloh, den 27. 08. 96
Hillej Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Hillej Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Hillej Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Hillej Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer
Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan angezeigt worden.	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 12 BauGB ist am 04. 03. 94 öffentlich bekanntgemacht worden.	Dieser Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.	
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Verfügung vom Az. nicht geltend gemacht.			
Münster, den	Ennigerloh, den 21. 03. 97		
Bezirksregierung Münster	Der Stadtdirektor i. V.		
i. A.	Erster Beigeordneter		

LEGENDE	
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 309.1 "Hoetmarer Straße", Ennigerloh-Westkirchen	
ERKLÄRUNGEN 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
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (vgl. auch Textliche Festsetzung)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
FH	Firsthöhe 7,50 m / 10 m über Oberkante Fertigfußboden
BAUWEISE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise
ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	
	Baulinie
	Baugrenze
	Überbaubare Grundstücksfläche
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche
	Verkehrsgrünfläche (Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche)

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung
	Spielplatz
	Parkanlage
	private Grünfläche
	Heckenbiotop
	Obstwiese
ERHALTUNG VON BÄUMEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b	
	zu erhaltender Laubbaum mit Artenbezeichnung
	Nr. 1 Ahorn
	Nr. 2 Linde
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
	Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke sowie mit Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Fläche
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Kanaltrasse des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung)
GRENZEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 (5) BauNVO	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 309.1 "Hoetmarer Straße"
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung

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 BauNVO über Abstandsflächen bleiben unberührt.	
NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO und BauONW sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
GARAGEN können gem. § 23 Abs. 5 BauONW auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung sowie der GarVO 91, 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	
20 qm Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen	
1 einheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16 - 18 cm)	
1 einheimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten (je angefangene 7,5 qm)	
Die im Bebauungsplan niedergelegte Trafostation darf in Grenzbauweise außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden.	
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.	
HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB	
Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.	
Im Falle der Bebauung von Grundstücken mit der Festsetzung I dürfen Firsthöhen das Maß von 7,50 m über Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.	
ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15	
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den Hinweisen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu nutzen.	

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 81 BauNVO	
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 309.1 "HOETMARER STRASSE"	
FÖRMICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 Abs. 1 BauONW	
	Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers
	zulässige Dachneigung
	Satteldach
NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB	
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	geplante Grundstücksgrenze
	Satteldach
	Fläche für Versorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung Elektrizität
	Ferngasversorgung unterirdisch
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 08.12.88 (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) vom 23.01.90 in der z. Z. gültigen Fassung
V.	Planzeichenverordnung vom 18.12.90 (BGBl. I Nr. 3) in der z. Z. gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 Abs. 1 und 4 BauONW	
FASSADEN	Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden. Giebel dürfen verblettert werden. Weitere 10 % der Außenwandflächen können ebenfalls mit anderen Materialien als Vormauerziegel gestaltet werden. Blanke Metallelemente und Bahnen mit aufgelegten oder eingepägten Steinstrukturen sind unzulässig.
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. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig.
EINFRIEDIGUNGEN	Im Bereich der Erschließungsanlagen sind die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durchgehend ohne Einfriedigungen zu gestalten. Ausnahmen können in zu begründenden Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Bereits vorhandene Einfriedigungen bleiben von dieser Festsetzung ausgenommen. Zulässige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,7 m anzulegen. Mauern und Betonfertigteile sind unzulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen 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.
DREMPSEL	Drempel, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Unterseite Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.
MATERIALIEN UND FARBTON	Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden. Für Außenwand- und Dachflächen kommen rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 3011) Farbtöne und deren Schattierungen in Betracht. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
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.
HINWEISE	
I.	Beim Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
II.	Bei der Errichtung, Nutzungsänderung sowie baulichen Änderungen von Gebäuden bzw. vorhandenen Gebäuden wird den Bauherren entlang der Hoetmarer Straße (K 20) empfohlen, diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die einen entsprechenden Schallschutz in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen bewirken (Schallschutzfenster, Grunddämmung).

STADT
STADTTEIL

ENNIGERLOH
WESTKIRCHEN

ÜBERSICHTSPLAN

M: 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 309.1 "HOETMARER STRASSE"

IM SINNE DES § 30 ABS. 1 BAUGB

GEMARKUNG: WESTKIRCHEN

STAND DER PLANINTERLAGEN: JAN. 95

FLUR: 13

RECHTSVERBINDLICH SEIT:

MASSTAB: 1:1000

AUSFERTIGUNG: 2, 3

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

ENNIGERLOH IM MAI 1995

FACHBEREICH
BAUEN UND UMWELT

HANDBE