



**ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ( GO )**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 ( GV NW S.666 ) - SGV NW 2023 zuletzt geändert am 28.03.2000

**Baugesetzbuch ( BauGB )**

In der Fassung vom 27.08.97 ( BGBl. S.2141 ) , zuletzt geändert im April 2002 ( BGBl. IIS. 1256 ) .

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ( BauO NRW )**

In der Fassung vom 01.03.00 ( GV NRW S.256 ) , geändert am 09.05.00 ( GV NRW S.439 )

**Baunutzungsverordnung ( BauNVO )**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.90 ( BGBl. S.132 ) , zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauland G vom 22.04.93 ( BGBl. I S.466 )

**Planzeichenverordnung 1990 ( PlanzV 90 )**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.90 ( BGBl. 1991 IS.58 )

**VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 24.03.2003 beschlossen.

Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs.1 BauGB an dieser Planung hat am 28.05.2003 stattgefunden.

Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN gem.§ 9 Bau GB**

In den Bauunterlagen sind die geplanten versiegelten Flächen sowie die Pflanzmaßnahmen in einem Lageplan M 1:500 darzustellen. Beim Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler ( kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit ) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde, dem Landschaftsverband Westf.-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ( §§ 15 u.16 DSchG ) .

**Offenlegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr des Rates der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB am 17.07.2003 beschlossen.

Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**Offenlegung**

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.August 2003 bis einschließlich 18.September 2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß §7 GO NW und §10 BauGB diesen Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist am 01.11.2003 öffentlich bekanntgemacht worden und somit gemäß §10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Ennigerloh, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**LEGENDE**

**ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN**

BauGB	=Baugesetzbuch
BauNVO	=Baunutzungsverordnung
BauO NRW	=Bauordnung NRW

**1.Förmliche Festsetzung**

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- gem.§ 9Abs.1 Nr.1 BauGB und §1 Abs.2 und 3 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet gem.§ 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- gem.§ 9Abs.1 Nr.1 BauGB und §§1 ( 2 ) , 17-21 BauNVO i.V.m.§ 9 ( 2 ) BauGB
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH max4,2m Zulässige Traufenhöhe
- BAUWEISE**
- gem.§ 9Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO
- SD Satteldach
- o offene Bauweise, mit den Differenzierungen:
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
- gem.§ 9Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- Baulinie
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- gem.§ 9Abs.1 Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- ▲ Fuß- und Radweg

- GRÜNLÄCHEN**
- gem.§ 9 ( 2 ) Nr.5§§ ( 1 ) Nr.15 BauGB
- Vorgeschlagene Baumstellung
- öffentliche Grünflächen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrünung von Flächen für überdachter Stellplätze und Garagen gem.§9 ( 1 ) Nr.4 und 22BauGB Ständerstellpl.,GarGarage
- ST.GA
- Firststichung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem.§16 ( 5 ) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung gem.§16 ( 5 ) BauNVO
- NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Baukörperstellung
- Bestand
- Wasserfläche ( Vossbach )
- Hecken

**ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Traufhöhe	

**KUBATUR DER BAUKÖRPER :**

Fläche: A1	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	9,00	11,00	16,00	22,00
Fläche: A2	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	8,00	9,00	10,00	11,00
Fläche: B	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	9,00	10,00	28,00	30,00
Fläche: C	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	8,00	9,00	13,00	16,00
Fläche: D	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	9,00	10,00	11,00	12,00

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 BauGB für die Flächen mit der Zuweisung "allgemeines Wohngebiet" ( WA )**

**Überbaubare Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Baugrenzen können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser bis zu 1,00m überschritten werden. ( §23 ( 3 ) BauNVO ) .

**Festlegung der Höchstmaße der Traufe- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschossenebene gem. §9 Abs. 1/2 BauGB und §16 BauNVO**

Als Bezugshöhe für die Traufhöhen ( Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut ) und die Firsthöhen dient die Höhe der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient . Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die Höchstmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ( OKFFB ) darf nicht höher als 0,50m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

**Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Garagen und überdachte Stellplätze ( Carports ) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30% nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Breiten der Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen & Carports dürfen 3,00m für eine Einzelgarage und 5,00m für eine Doppelgarage/Carports nicht überschreiten.

Die Gesamtfäche aller sonstiger Nebenanlagen innerhalb der Abstandsflächen von 3,00m zur Nachbargrenze darf 7,5qm nicht überschreiten.

Diese Nebenanlagen müssen in Garagen oder Carports integriert werden , außerhalb von Garagen , Carports oder freistehend sind sie unzulässig .

Ausgenommen von dieser Regel sind Gewächshäuser mit einer Größe bis 4,5qm NF.

**Wohneinheiten gem.§9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig ( §9 ( 1 ) Nr.6 BauGB ) .

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 ( 1 ) Nr.20 BauGB**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind ,sind mit einheimischen landschaftstypischen Laubgehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten , ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% der Grundstücksfläche einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen ( Wohngebäude , Garagen , Zufahrten , Terrassen , etc. ) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt , sind entsprechende Ausgleichs wie folgt vorzusehen. Für versiegelte Flächen, die bis 50qm über das Soll hinausgehen ist eine großflächige Muldenversickerung vorzusehen.

Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfäche hinaus sind je angefangene 10qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 80% ( z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge oder Klinkerpflaster ) bzw. je angefangene 20qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 40% ( z.B. Mittel-+Großpflaster mit offenen Fugen ,Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen ) sowie je angefangene 30qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 30% ( wassergebundene Decken, Rasengittersteine ) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

6 Fassadenpflanzen ( z.B. Efeu , Spindelstrauch, Gelbblat oder Wilder Wein )

10qm Dachfläche begrünen

20qm Dachflächenwasser über eine Zisterne wieder zu verwerten bzw. zu versickern

1 einheimischen Laubbaum pflanzen ( Stammumfang mind. 16-18cm )

1 einheimischen Obstbaum ( Hochstamm , mind. 12-14cm Stammumfang )

Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise ( Rasenpflaster, Rasenfugenstein , Porenstein, Schotterrasen oder Kies ) auszuführen.

Durch die Art der Befestigung ist sicherzustellen, dass ein Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.

Die Bepflanzung der Grundstücke muß spätestens in der der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Im öffentlichen Raum erfolgt die Bepflanzung umgehend nach dem Endausbau der Straßen.

**Regenwasserzisterne**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nur in geringem Maße möglich. Künftigen Bauherren wird empfohlen, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 1,50cbm je angefangene 100qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen.

Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 ( 1 ) Nr.25a BauGB**

Ab angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum ( Stammumfang mind. 16-18cm ) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Obstbäumen sind schnell wachsende Hochstämme, 12-14cm Stammumfang mindestens 1,8m Stammhöhe zu pflanzen.

**GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß §86 BauO NRW für die Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" ( WA ) ( Örtliche Bauvorschrift gem.§86 BauO NRW i.V.§9 ( 4 ) BauGB )**

**Außenwandflächen**

Zur Bekleidung der Fassaden ist grundsätzlich Verblander ( Tonziegel,Normalformat ) , Kohlebrand, Farbe rot bis rot-braun bunt gemäß (RAL8012 und dessen Schattierung ) , mittelgrau verfügt zu verwenden.Die untergeordneten Teilflächen der Fassade und insbesondere Giebelbereiche der Baukörper können eine Holzverkleidung ( Lärche,Pappel oder Eiche, unbehandelt ) oder verbretterte Zinkblechverkleidung oder Kupferblech erhalten.

Aneinandergebaute Baukörper sind mit identische Materialien des selben Fabrikates und in gleicher Bauart mit Detailgestaltung auszuführen.

Fenster mit glastelenden Sprossen sind zulässig .Innenliegende Sprossen sind grundsätzlich ausgeschlossen .

**Dachform / Dacheindeckung**

Im "Allgemeinen Wohngebiet" mit der Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser sind in den gekennzeichneten straßenbegleitenden Baufeldern nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen betragen für die Bereiche 45°-48° .

Bei aneinander liegenden Gebäuden ( Doppelhäuser ) ist dieselbe Dachform zu wählen.

Die Dacheindeckung ist mit Tondachplatten oder Betondachstein ( Hohlplattendachziegelähnlich ) in rot, rotbraun ähnlich RAL8012 oder anthrazit ähnlich RAL 9004 auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

Eine Begrünung geneigter Dächer ist unzulässig. Flachdächer können begrünt werden.

Dachaufbauten sind grundsätzlich mit als Schieppgauen oder als traufrechtsstoßende Giebelhäuschen mit Spitzdach oder fische Segmentbogen oder mit Flachdach und nur auf den Hauptbaukörper zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1,80m zum Ortsgang einzuhalten.

Die Dachaufbauten sind mit einer Dachziegel- oder Blechdeckung zu versehen, bzw. vollständig blechverkleidet oder vollverglast auszubilden. Die seitliche Bekleidung der Aufbauten ist in Blech, Holz ( Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt ) oder aus Glas herzustellen; Schiefer- oder Eternit-Platten sind unzulässig.

**Nutzung und Optionen Aktiver Solartechniken**

Die Dachflächenbereiche , die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden , sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

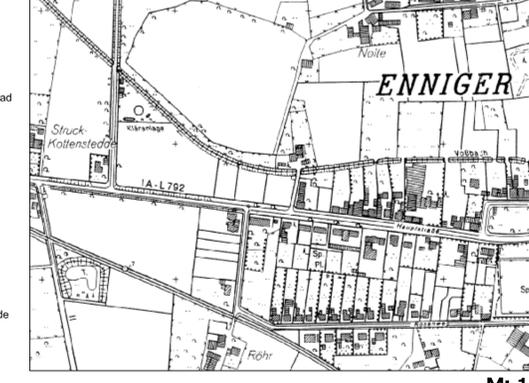
**Garagen**

Garagen sind in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebüdes auszuführen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen.

**Zäune / Hecken im Bereich Terrassen**

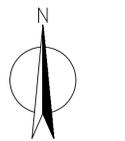
Im Bereich der Terrassen sind auf der Grundstücksgrenze Hecken und Zäune als Sichtschutz erlaubt.

**Planausschnitt " ENNIGER "**



**Stadt Ennigerloh - Stadtteil Enniger Vorhabenbezogener Bebauungsplan "WESTLICHER ORTSAUFTAKT ENNIGER" 1.Änderung**

**Maßstab :** 1:500  
**Kreis :** Warendorf  
**Gemeinde :** Ennigerloh  
**Gemarkung :** Enniger  
**Flur :** 20  
**Flurstück :** verschiedene



**Entwurfsverfasser :** SELIGER • ARCHITEKTUR  
 RAINER SELIGER / DIPL.-ING. ARCHITEKT  
 ALLEESTR.9 ; POSTFACH 1251  
 59320 ENNIGERLOH ; 59304 ENNIGERLOH  
 TEL. 02524 - 950915 ; FAX. 7917  
 e-mail: info@seliger-architektur.de

**Stadt Ennigerloh -Der Bürgermeister- Fachbereich Stadtentwicklung im Auftrag Handke**