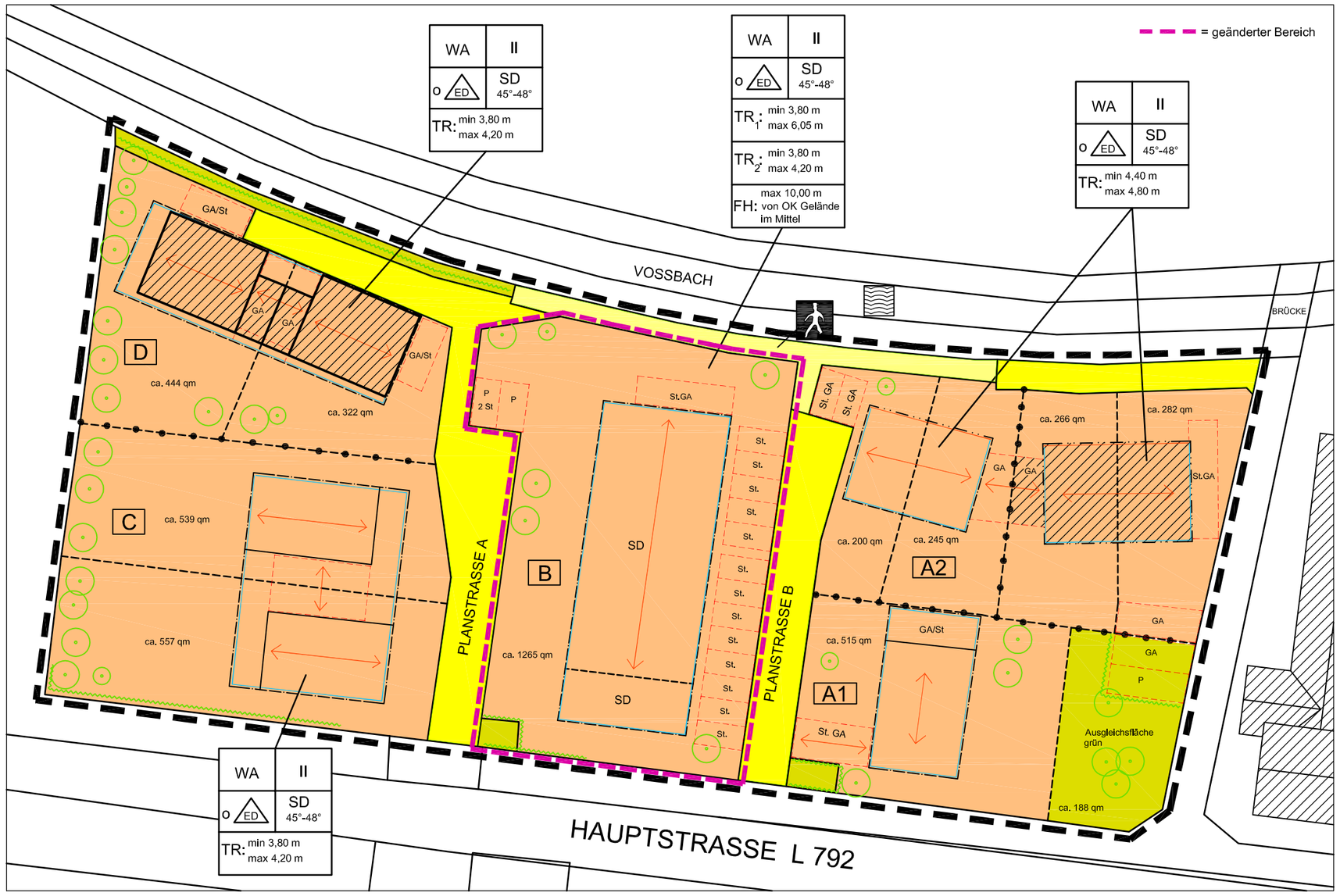


LEGENDE

Abkürzungen: BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
BauO NRW Bauordnung NRW

förmliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 und 3 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 (2) , 17-21 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TR_1 Zulässige Traufenhöhe im Falle der Errichtung einer barrierefrei angelegten Wohnanlage

TR_2 Zulässige Traufenhöhe im Falle der Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern

FH zulässige Firsthöhe

Bauweise

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

SD Satteldach

o offene Bauweise, mit Differenzierungen:

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

Grünflächen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

vorgeschlagene Baumstellung

öffentliche Grünfläche

sonstige Planzeichen

St.GA Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 und § 22 BauGB St = überd. Stellpl., GA=Garage

Firstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs.5 BauNVO

nachrichtliche Eintragungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Baukörperstellung

Bestandsgebäude

Wasserfläche (Vossbach)

Hecken

Erläuterung der Nutzungsschablone

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

Kubatur der Baukörper

Fläche A 1	Breite		Länge	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	9,00	11,00	16,00	22,00

Fläche A 2	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	32,50

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 gem. § 9 BauGB für die Flächen mit den Zuweisungen "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 1,00 m überschritten werden. (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Größe des Baukörpers im Baufeld B kann um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung der Errichtung von baulichen Anlagen zur Erschließung dient (z.B. Treppenhaus, Laubengang) , diese Anlagen dem Hauptbaukörper untergeordnet sind und der Hauptbaukörper die Minimal- und Maximalfestsetzungen einhält.

Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschossebene 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 Traufhöhen dürfen die Höchstmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.
Im Falle der Errichtung einer barrierefrei angelegten Wohnanlage auf der Fläche B ist eine maximale Firsthöhe von 10,00 m von OK Gelände im Mittel zulässig.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Versieglungsgrad 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 und Carports dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 5,00 m für eine Doppelgarage/Carport nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller sonstiger Nebenanlagen innerhalb der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze darf 7,5 qm 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 4,5 qm NF.

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

Bei Einzel- oder Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Im Falle der Errichtung einer barrierefrei angelegten Wohnanlage auf der Fläche "B" (Fläche zwischen den beiden Erschließungsstichen) sind ausnahmsweise insgesamt 8 Wohnungen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 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 Versieglungsgrad von max. 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 Ausgleiche wie folgt vorzusehen. Für versiegelte Flächen, die bis 50 qm über das Soll hinausgehen ist eine großflächige Muldenversickerung vorzuhenen.
Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 qm mit einem Versieglungsgrad größer/gleich 80% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge oder Klinkerpflaster) bzw. je angefangene 20 qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 40% (z.B. Mittel- & Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 30% (wassergebundene Decken, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

6 Fassadenpflanzen (z.B. Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt oder Wilder Wein)
10 qm Dachfläche begrünen
20 qm Dachflächenwasser über eine Zisterne wiederzuverwerten bzw. zu versickern
1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang min. 16-18 cm)
1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, min. 12-14 cm 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 empfolen, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,50 cbm je angefangene 100 qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen.
Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

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

Ab angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum (Stammumfang min. 16-18 cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Obstbäumen sind schnellwachsende Hochstämme, 12-14 cm Stammumfang mit min. 1,8 m 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 Abs. 4 BauGB)

Außenwandflächen

Zur Bekleidung der Fassaden ist grundsätzlich Verblender (Tonziegel, Normalformat) , Kohlebrand, Farbe rot bis rot-braun bunt gemäß (RAL 8012 und dessen Schattierung) , mittelgrau verfugt zu verwenden. Die untergeordneten Teilflächen der Fassade und insbesondere Giebeldreiecke der Baukörper können eine Holzverschalung (Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt) oder vorbewitterte Zinkblechverkleidung oder Kupferblech erhalten.

Aneinandergebaute Baukörper sind mit identischen Materialien des selben Fabrikates und in gleicher Bauart mit Detailgestaltung auszuführen.
Fenster mit glasteilenden 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 aneinanderliegenden Gebäuden (Doppelhäuser) ist dieselbe Dachform zu wählen.
Die Dacheindeckung ist mit Tonpfannen oder Betondachsteinen (Hohlpfalzziegelform ähnlich) in rot, rotbraun ähnlich RAL 8012 oder anthrazit ähnlich RAL 9004 auszuführen.

Dachform / Dacheindeckung

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 Schleppgauben oder als traufdurchstoßende Giebelhäuschen mit Spitzdach oder flache Segmentbogen oder mit Flachdach und nur auf dem Hauptbaukörper zulässig.
Es ist ein Mindestabstand von 1,80 m zum Ortgang 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 Eternitplatten sind unzulässig.
Im Falle der Errichtung einer barrierefrei angelegten Wohnanlage auf der Fläche B sind keine Dachaufbauten, Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

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 Hauptgebäudes auszuführen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in Ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und Dachform einheitlich auszuführen.

Zäune / Hecken im Bereich Terrassen

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

Ermächtigungsgrundlagen

i. **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

II. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO)**
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

III. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**
In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615).

IV. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

V. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)**
Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung – GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV NW S. 380).

Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **02.06.2008** bis einschließlich **16.06.2008** zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

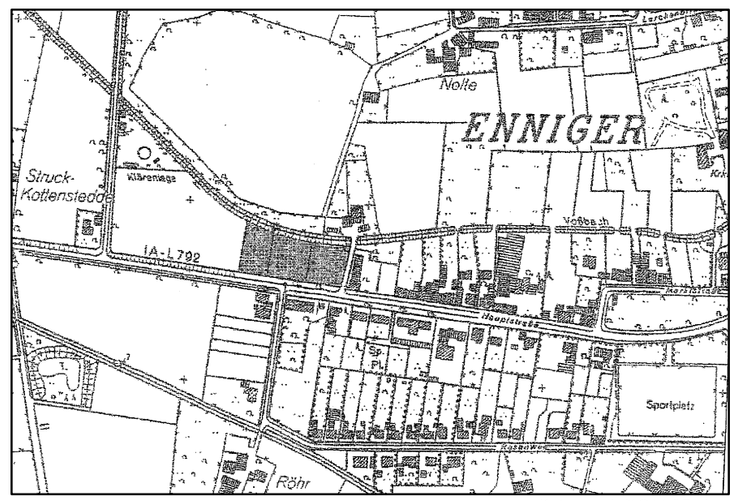
In der ortsüblichen Bekanntmachung am **23.05.2008** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den

Bürgermeister

Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **26.11.2007** beschlossen. Das Änderungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Ennigerloh, den Bürgermeister	Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Ennigerloh, den Bürgermeister	Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. In der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.____ erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Ennigerloh, den Bürgermeister
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am __.__.____ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am __.__.____ als Satzung beschlossen. Ennigerloh, den Bürgermeister	Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Ennigerloh, den Bürgermeister	Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Begründung während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben. Ennigerloh, den Bürgermeister



Kartenausschnitt Ortsteil Enniger

Stadt Ennigerloh - Stadtteil Enniger
vorhabenbezogener Bebauungsplan "WESTLICHER ORTSAUFTAKT ENNIGER"
2. Änderung

N

Maßstab: 1:500
Kreis: Warendorf
Gemeinde: Ennigerloh
Gemarkung: Enniger
Flur: 20
Flurstück: 390

Entwurfsverfasser: KIRCHNER IMMOBILIEN
Abteilung für Architektur und Städtebau
Architekt Martin Schmedding
Alleestraße 12
59320 Ennigerloh
Tel. 0 25 24 - 95 16 50
Fax 0 25 24 - 47 22
www.kirchner-immobilien.de

Stadt Ennigerloh
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung

Im Auftrag Handke