

[illegible]

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353);  
**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
**Landesbauordnung (BAuO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);  
**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

## B. Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

WA

WHmax.  
110,5 m ü.NHN

THmax.  
110,0 m ü.NHN

FHmax.  
114,0 m ü.NHN

GRZ 0,4

II

E

durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

- Private Erschließung

- Private Stellplätze

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Öffentliche Grünfläche:

- Zweckbestimmung Verkehrsrün

Private Grünfläche:

- Zweckbestimmung Park

Anpflanzen und Erhalt

Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzungen D.3.1

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Stadt Ennigerloh zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Ennigerloh zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BAuO NRW)

Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung E.1. Zulässig sind ausschließlich:  
- geneigte Dächer, Dachneigungen 5-10°

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Wasserleitung NW 100/NW 300

|                                                                                       |                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|  | Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer       |
|  | Vorhandene Gebäude mit Hausnummern                                  |
|  | Poller bestehend                                                    |
|  | Vorgeschlagene Wegebeziehung (siehe Vorhaben und Erschließungsplan) |

**1.1 Dachformen und Dachneigungen:** Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

**1.2 Solaranlagen:** Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ab einer Neigung von mehr als 5° müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

## 1. Ver- und Entsorgung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Emmerikon in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

## 2. Grundwasserernüchterung

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

## 3. Niederschlagsentwässerung

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich über ein gemeinsames Muldensystem vorgesehen ist.

## 4. Bodenfunde

Werden bei Bodeneingriffen Bodenfunde entdeckt (kulturschlossliche Bodenfunde wie Mauern, Metallfunde, Tonscherben, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten), ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändert Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DöSchG).

## 5. Ökologische Bauweise

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

## 6. Altlasten

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten oder entsprechende Verfestigungsflächen bekannt. Grundsätzlich gilt, dass nach § 21(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

## 7. Kampfmittel

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Kampfmittel bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Münster sowie das Ordnungsamt der Stadt sind zu benachrichtigen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalotzi-Quartier“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalotzi-Quartier“ treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Pestalotzi-Quartier bleiben unberührt, sie gelten weiterhin fort.