

Legende

zum Bebauungsplan Nr. 423 "Ferienbauernhof Röhr" - Stadtteil Enniger -

Erklärung der Abkürzungen

- BauGB = Baugesetzbuch
- BauNVO = Baunutzungsverordnung
- BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: „Ferienbauernhof“ - SO (Ferienbauernhof) -

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,0) Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 12,00 m maximale Firsthöhe - FH -

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- Baugrenze zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB



Flächen für Stellplätze

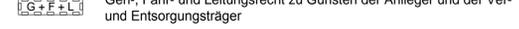
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

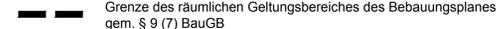
gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

Grenzen und Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW

- GD Giegenes Dach
- 22° - 48° Dachneigung

Nachrichtliche Eintragungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemassung in Meter

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 423 "Ferienbauernhof Röhr" - Stadtteil Enniger -

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet SO

Zweckbestimmung: „Ferienbauernhof“ - SO (Ferienbauernhof) -

Darin sind ausschließlich zugelässig:

- Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Flächen für Wohn-Mobilstellplätze (max. 6 Stellplätze) und sanitäre Anlagen. Zulässig sind folgende Betriebe, wenn von ihnen keine erheblichen Geruchsbelastungen ausgehen (nach Geruchsimmissions-Richtlinie -GIRL- oberhalb von 0,10 Immissionswerten der Jahresstunden an relativer Geruchswahrnehmungshäufigkeit):
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Landwirtschaftliche Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art sowie von Lagerhäusern, Lagerplätze zum Aufstellen und zur Instandhaltung von Maschinen, Geräten sowie zur Abfüllung von Betriebsmitteln.
- Tierhaltung (Rinder und Kleintiere) sind in ein einem untergeordneten Umfang zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Höhen baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gebildet durch Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstückseckpunkte (bzw. -grenzen) zur Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlagen liegen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, während die Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.

Für die Standplätze / Stellplätze der Wohnmobile ist eine sanitäre Anlage (incl. Versorgung der Standplätze mit Elektrizität / Wasser, der Abfallbeseitigung sowie zur Ableitung des Abwassers) mit einer Grundfläche von maximal 30 qm und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Zur Kompensation der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind innerhalb des Sondergebietes drei hochstämmige Bäume bzw. fünf Obstbäume zu pflanzen.

Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Bauferdräumung durch Rodung von Bäumen und Sträuchern) müssen grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten (d.h. außerhalb der Zeit von Anfang März bis Ende September) durchgeführt werden.

Abriß- und Umbauarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

Vor Umbau- und Abrissarbeiten sind die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu unterrichten und die Gebäude gutachterlich hinsichtlich potentieller Fledermausvorkommen zu kontrollieren.

Wenn durch die Baumaßnahmen Schwalbennester beseitigt werden, müssen diese durch Ersatznester nach der Baumaßnahme, spätestens bis zum folgenden Frühjahr ersetzt werden.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sowie von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB sind ausschließlich einheimische standortgerechte Obst- und Laubbäume (z. B. Stieleiche, Esche, Vogelkirsche) bzw. Laubgehölze und Sträucher (z. B. Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Hainbuche, Hartriegel, Schneeball, etc.) entsprechend dem Hinweis aus der Begründung zu verwenden.

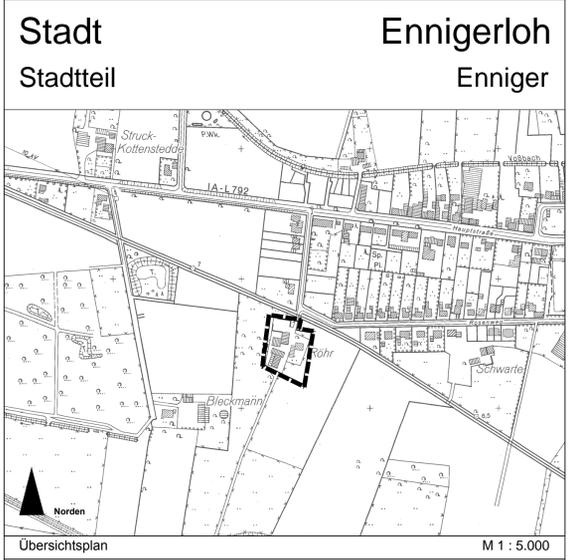
Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW

Dachform / Dachneigung

Für die Hauptgebäude (Wohngebäude, Stallgebäude) sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Waln-, Zelt- und Pultdächer, Dachneigung 22°-48°) zulässig. Davon abweichende Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am durch öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	
Ennigerloh, den	Ennigerloh, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB am beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und der Umweltbericht haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
	In der ortsüblichen Bekanntmachung am erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.
Ennigerloh, den	Ennigerloh, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.	Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 7 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zu- sammenfassenden Erklärung kann während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, eingesehen werden.
Ennigerloh, den	Ennigerloh, den
Bürgermeister	Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 423 "Ferienbauernhof Röhr"

Gemarkung:	Enniger	Stand der Planunterlagen:	September 2014
Flur:	19	Rechtsverbindlich seit:	
Maßstab:	1 : 500		
16.09.2014 Te			

Drees Huesmann  **Planer**

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

- ### Ermächtigungsgrundlagen
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).
 - Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (GV. NRW. S. 1509).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau ONRW)** in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GV. NRW. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (GV. NRW. S. 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (GV. NRW. S. 1509).

- ### Hinweise und Kennzeichnungen
- Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Sondergebietes (wenn möglich) über entsprechende Einrichtungen zurückzuhalten bzw. zu versickern.
 - Eine Grundwasserernutzung 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. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).