

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes (GE (N) - 1) sind Betriebe und Anlagen **unzulässig**, wenn sie den Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste des Abstandserrlasses NRW vom 02.04.1998 zuzuordnen sind. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind **ausnahmsweise** gem. § 31 BauGB zulässig, sofern der Immissionsschutz sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im Bau- / Anlagenehmigungsverfahren zu erbringen.

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes (GE (N) - 2) sind Betriebe und Anlagen **unzulässig**, wenn sie den Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste des Abstandserrlasses NRW vom 02.04.1998 zuzuordnen sind. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind **ausnahmsweise** gem. § 31 BauGB zulässig, sofern der Immissionsschutz sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im Bau- / Anlagenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauGB.

Zulässig sind als Ausnahme:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Die Wohnungen müssen in den Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem Betriebsgebäude gegenüber in der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 (5) BauGB ist durch einen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden schalltechnischen Nachweis nach VDI 2719 zu entsprechen.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Zulässig sind als Ausnahme gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn die Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² ist und diese mit einer Produktionsfläche eines Gewerbebetriebes aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO im Zusammenhang steht und diesem in der Grundfläche untergeordnet ist,
- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordelbetriebe sowie Wohnheim für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und naturschutzrelevantem Sortiment gem. Einzelhandelserrlass NRW 1996 als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Tankstellen (außer Betriebs tankstellen) gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ -

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

Für das WA - Gebiet gilt:

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verfräherung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 40 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Bei einer Versiegelung von über 40 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 100 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z.B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)
- 10 m² Dachfläche begrünen
- 20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen
- 1 heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)
- 1 heimischer Obstbaum Hochstamm, alle Landsorten (je angefangene 7,5 m²)

Höhen baulicher Anlagen

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

Für das GE (N) - Gebiet gilt:

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Anmerkung:

Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Für das WA - Gebiet gilt:

Der Traufpunkt wird gebildet durch Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Straßenverkehrsflächen-Oberkante. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstückseckpunkte (bzw. -grenzen) zur Straßenbegrenzungslinie zu bilden.

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

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

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

sowie Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

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. (siehe Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft)

Überbaubare Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVVO) zugelassen werden. Eine angrenzende Verkehrsfläche bildet keine Nachbargrenze im Sinne des § 6 BauO NRW. Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Stellplätze, Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gem. § 6 BauO NRW die maximal zulässige Wandhöhe von 3,00 m überschreiten, wenn die auf beiden Seiten der Grenze errichteten Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten. Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des übergeordneten Baukörpers anzupassen.

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30 % nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Pflicht zur Herstellung eines zweiten Stellplatzes pro Wohneinheit kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an dem Stellplatz nicht besteht. Die Änderung des Stellplatzbedarfes ist der Stadt Ennigerloh anzuzeigen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Als Kompensation der für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ersatzflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB werden den Flächen zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Die Flächen sind als baum- und strauchbestandene Flächen mit Feldgehölzen und Hecken zu gestalten.

Als Kompensationsmaßnahme werden Baumgruppenpflanzungen und die Entwicklung von artenreichen Wildkrautfluren im Sinne der Herstellung einer Erweitersflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen, Herstellung mehrerer naturnaher, dichter, freiwachsender Strauchpflanzungen von unterschiedlicher Flächengröße aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % der Ausgleichsfläche festgesetzt. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB sind in einer Breite von 4,00 m Stiel-Eichen (Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm) im Abstand von 15,00 m zu pflanzen. Unter den Stiel-Eichen ist eine durchgehende, einreihige Strauchpflanzung (Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,50 m) anzulegen (Arten (entlang GE-Gebiet: Pfaffenhüchen, Faulbaum, Stachelhölzer, Blauer Hirtengel, Gemeiner Schneeball). Im Unterwuchs ist eine Wildkrautflur mit Arten des Sandstrockenrasens einzulassen. Die Pflanzzeiten sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Stellplatzbegrünung:

Für das GE (N) - Gebiet gilt:

Die Stellplatzflächen innerhalb der Gewerbegebiete sind wie folgt zu begrünen und die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der unten angegebenen Arten als Hochstamm (Bäume 1, Größe: Stammumfang 16 - 18 cm; Bäume 2, Größe: Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und mit 3 Pflähen zu sichern. Bei doppeltreihigen Stellplatzanordnungen ist ein Pflanzbeet von mindestens 2,00 m Breite (lichtes Maß) zwischen den Stellplatzreihen vorzusehen. Bei einreihiger Anordnung wird je 6 Stellplätze ein Baum auf der Fläche von jeweils einem Stellplatz gepflanzt.

Die Pflanzgruben sind mindestens in der Größe 2,50 x 2,50 m (lichtes Maß) anzulegen. Diese Flächenanteile sind nicht zu versiegeln, mit Bodendämmung (z.B. Efeu, Immergrün) oder Stauden (z. B. Heldekraut) zu begrünen, gegen Überfahren und Bodenverdichtung zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen genutzt werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialen, z.B. Fugen-, Verbundpflaster, wird empfohlen. Die Zulässigkeit der Verwendung dieser Materialien ist abhängig von der Art der ansiedelnden Gewerbebetriebe und ist im Vorfeld mit den Fachbehörden abzuklären.

Für das WA - Gebiet gilt:

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verfräherung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 40 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Bei einer Versiegelung von über 40 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 100 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z.B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)
- 10 m² Dachfläche begrünen
- 20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen
- 1 heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)
- 1 heimischer Obstbaum Hochstamm, alle Landsorten (je angefangene 7,5 m²)

Für das WA - und das GE (N) - Gebiet gilt:

Geeignete Baumarten für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Bäume 1, Größe:

Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Esche	-	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides

Bäume 2, Größe:

Sand-Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Waldnus	-	Juglans regia
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Wild-Äpfel	-	Malus sylvestris
Speierling	-	Sorbus domestica
Traubenkirsche	-	Prunus padus

Strauchartenauswahl für Hecken:

Faulbaum	-	Frangula alnus
Hasel	-	Corylus avellana
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Stechhölzer	-	Ilex aquifolium
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Blauer Hirtengel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhüchen	-	Eucynimus europaeus
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides

Fassaden- und Dachbegrünung:

Die Realisierung von Fassaden- und Dachbegrünungen wird empfohlen.

WA

GE (N)

WA