



**WA I**  
**0,4 0,5**  
 SD  $\pm 45^\circ \pm 3^\circ$   
 TH = 3,80m  
 FH = 9,00m

- ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**
- I. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666) - SGV NW 2023 in der z. Z. gültigen Fassung
  - II. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt in der Neufassung vom 16.01.98
  - III. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.95 (GV NW S. 218) - SGV NW 232 in der z. Z. gültigen Fassung
  - IV. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) in der z. Z. gültigen Fassung
  - V. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in der z. Z. gültigen Fassung

**LEGENDE**

- ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „AM SCHLEEBERG“ 1. ERGÄNZUNG**
- ERKLÄRUNG DER ABKÜRZUNGEN**
- BauGB = Baugesetzbuch  
 BauNVO = Baunutzungsverordnung  
 BauONW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen
- FÖRMICHE FESTSETZUNGEN**
- ERKLÄRUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl  
**0,5** Geschossflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 20 BauNVO
- TH ≤ 3,80m** Zulässige Traufenhöhe  
**FH ≤ 9,00m** Zulässige Firsthöhe
- BAUWEISE**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- O** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Baugrenze**  
**überbaubare Grundstücksfläche**
- VERKEHRSLÄCHEN**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**  
**Verkehrsfläche**  
**Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung:**  
**F** Fußweg  
**M** Mischfläche
- GRÜNFLÄCHEN**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:**  
**Parkanlage**
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
 gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 (5) BauNVO
- Ga** Garagen
- GRENZEN** gem. § 9 Abs. 1 BauGB u. § 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B.-Planes Nr. 44 „Am Schleeberg“, 1. Ergänzung**

- NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**
- Flurstücksgrenze**  
**132** Flurstücksnummer  
**Entwässerungskanal unterirdisch / 10kv-Leitung**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 gem. § 9 BauGB

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche) liegen.

**ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauONW 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 mit einheimischen landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verminderung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von max. 30% einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Flächen sind in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10m<sup>2</sup> mit einem Versiegelungsgrad >= 80% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- u. Asphaltdecker) bzw. je angefangene 20m<sup>2</sup> mit einem Versiegelungsgrad = 40% (z.B. Mittel- und Grobpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30m<sup>2</sup> mit einem Versiegelungsgrad = 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Gelbblat, wilder Wein vorzusehen.
  - 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind. 16-18 cm)
  - 1 einheimischen Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten pflanzen
- NEBENANLAGEN** gem. § 14 BauNVO mit einer maximalen gesamten Grundfläche von 7,5 m<sup>2</sup> auch außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

- GARAGEN**  
 Die im Bebauungsplan dargestellten Garagenstandorte sind zwingend bei der erstmaligen Errichtung einzuhalten. Weitere Garagen und Stellplätze können in Abstimmung mit der Stadt zugelassen werden. Die den Wohnhäusern zugeordneten Garagen sind in ihrer Dachneigung den Wohngebäuden anzupassen. Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gem. § 6 BauONW maximal mögliche mittlere Wandhöhe von 3m überschreiten, da Garagen giebelständig bei einer Dachneigung von 45° zur Nachbargrenze zu errichten sind. Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten

**GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** gem. § 86 BauONW  
 ZUM BEB.-PLAN NR. 44 „AM SCHLEEBERG“, 1. ERGÄNZUNG

**FÖRMICHE FESTSETZUNGEN**

**Firstrichtung** des vorherrschenden Baukörpers  
**45° ± 3°** zulässige Dachneigung  
**SD** Satteldach

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 gem. § 86 Abs. 1 u. 4 BauONW

**Fassade**

Die Außenwandflächen aller Gebäude einschließlich der Garagen sind entweder im Verbundmauerwerk auszuführen oder zu verputzen, dabei ist nur ein Material mit einer matten Oberfläche zulässig. Bis max. 15%, bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite, abzüglich Gebäudeöffnungen, können untergeordnete Außenwandflächen in anderen Materialien ausgeführt werden. Die Errichtung von Wintergärten zur Speicherung passiver Sonnenenergie ist zulässig. Innerhalb jeder Hausgruppe, Reihensituation oder bei Doppelhäusern ist für alle Hauseinheiten das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

**Dächer**

Die Dachflächen der zu errichtenden Gebäude sind mit Dachziegeln einzudecken, dabei ist nur ein Material mit einer matten Oberfläche zulässig. Innerhalb jeder Reihensituation, Hausgruppe oder bei Doppelhäusern ist für alle Hauseinheiten das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

Bei eingeschossiger Bauweise müssen Dachaufbauten und Dachschneitelle von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,50m entfernt liegen. Dachaufbauten sind als Einzelgauben auszuführen. Dachaufbauten und Dachschneitelle für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkentage sind unzulässig. Bei Reihensituationen, Hausgruppen und Doppelhäusern gilt die Festsetzung für die Dachaufbauten jeweils für jede einzelne Hauseinheit.

**Einfriedigungen**

Im Bereich der Vorgärten, sind Einfriedigungen nur mittels lebenden Hecken, deren Höhe 0,50m (bezogen auf die angrenzenden Erschließungsflächen) nicht überschreiten darf zulässig. Als Abgrenzung der Vorgärten zur Nachbargrenze sind nur Zäune bis zu 1,20m Höhe in Verbindung mit einer beidseitigen Begrünung sowie generell Hecken zulässig.

**Ausnahmen**

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

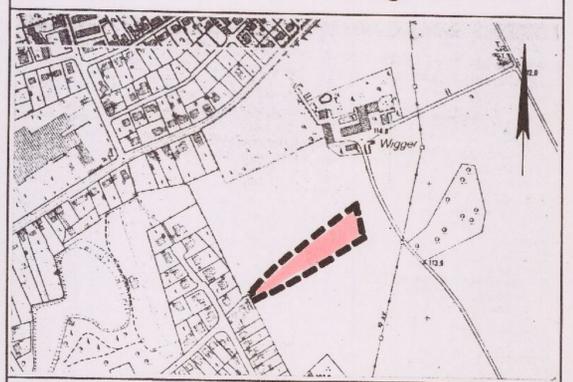
**HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN**  
 gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- I. Beim Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- II. Entlang der Ostfelder Straße (K 2) können, wie in der Begründung dargelegt, aufgrund der Verkehrsbelastungen die Immissionsrichtwerte und Planungsrichtpegel zeitweilig um 3dB(A) überschritten werden. Zukünftigen Bauherren wird deshalb empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zu treffen, wie beispielsweise Grundrissgestaltung, Fenster mit einem Schalldämmmaß von mindestens 27 dB(A).
- III. Eine Grundwasserermutung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Oberkreisdirektors Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- IV. 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 Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. Drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DStCHG).
- V. Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein pharmazeutischer Betrieb. Im Falle des Betriebes sämtlicher Trockenkammern und Glattgeräte wird der äußerste nord-westliche Bereich des Bebauungsplangebietes einer Überschreitung des zulässigen Immissionswertes ausgesetzt.

**VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.1997 beschlossen.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufhebung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 06.05.1998 beschlossen.	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.98 bis einschließlich 06.05.98 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am 25.05.98 als Satzung beschlossen.
Ennigerloh, den 15.09.98 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Ennigerloh, den 15.09.98 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Ennigerloh, den 15.09.98 Der Bürgermeister	Ennigerloh, den 15.09.98 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer
Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Verfügung vom AZ nicht geltend gemacht.	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 12 BauGB ist am 05.06.98 öffentlich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.		
Münster, den Bezirksregierung Münster i. A.	Ennigerloh, den 15.02.06.98 Der Bürgermeister Erster Beigeordneter		

**Stadt Ennigerloh**  
 Stadtteil Ennigerloh-Mitte



**Übersichtsplan** M. = 1 : 5000

**1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schleeberg“**

**Gemarkung:** Ennigerloh **Stand der Planunterlagen:** Februar 1998  
**Flur:** 9 **Rechtsverbindlich seit:** 02.06.1998  
**Masstab:** 1:500 **Ausfertigung:** 1 2 3

Dieser Plan wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh entworfen und aufgestellt.

Ennigerloh, im März 1998 M. = 1 : 500  
 Fachbereich Stadtentwicklung Handke