

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 422 "Enniger Heide - Wohnen mit Pferden" - Stadtteil Enniger -

## Art der baulichen Nutzung

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

## Sonstiges Sondergebiet SO

Zweckbestimmung: "Wohnen mit Pferden"

In dem für bauliche Zwecke vorgesehenen Teil der privaten Grundstücke des Sondergebietes sind als Nutzungen ausschließlichs zulässig:

- Wohngebäude
- Stallgebäude für Pferde,
- Lagergebäude, Lagerplätze, die dem Zwecke der Pferdehaltung dienen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Garagen, Carports, Stellplätze.

In den als Gemeinschaftsflächen vorgesehenen Flächen des Sondergebietes (SO<sub>GM</sub>) sind als bauliche Anlagen allgemein zulässig:

- Garagen, Carports, Stellplätze,
- Lagergebäude, bauliche Anlagen zur Unterbringung von Betriebsmitteln, Lagerplätze, die dem Zwecke der Pferdehaltung dienen

bzw. ausnahmsweise zulässig

- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,

## 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 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 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.

## **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 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft")

## **Mindestmaß für Baugrundstücke**

gem. § 9 (1) Ziffer 3 BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird pro Wohngebäude eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

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

## **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 extern Ersatzflächen (rd. 1.960 Wertpunkte gemäß Ahlener Modell / Bewertungsrahmen) 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 werden bzgl. der Lage und der zu treffenden Maßnahme zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf bestimmt.

Innerhalb der Umgrenzung 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 den 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-, Walm-, Zelt- und Pultdächer, Dachneigung 22°-48°) zulässig. Davon abweichende Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

#### **Einfriedungen**

Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, innerhalb der überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Materialien sind Mauern bzw. geschlossene Sichtschutzzäune nur innerhalb der überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur transparente Einfriedungen zulässig.

# Ermächtigungsgrundlagen

- I. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).
- II. Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 21.12.2006 (GV. NRW. S. 3316).
- III. 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 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615).
- IV. 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).
- V. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

# Hinweise und Kennzeichnungen

- I.** Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Sondergebietes (wenn möglich) über entsprechende Einrichtungen zurückzuhalten bzw. zu versickern.
- II.** Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- III.** 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 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
- IV.** Innerhalb des Plangebietes besteht gegenüber Lärm- und Geruchsimmissionen aus benachbarter Pferdehaltung kein Schutzanspruch.