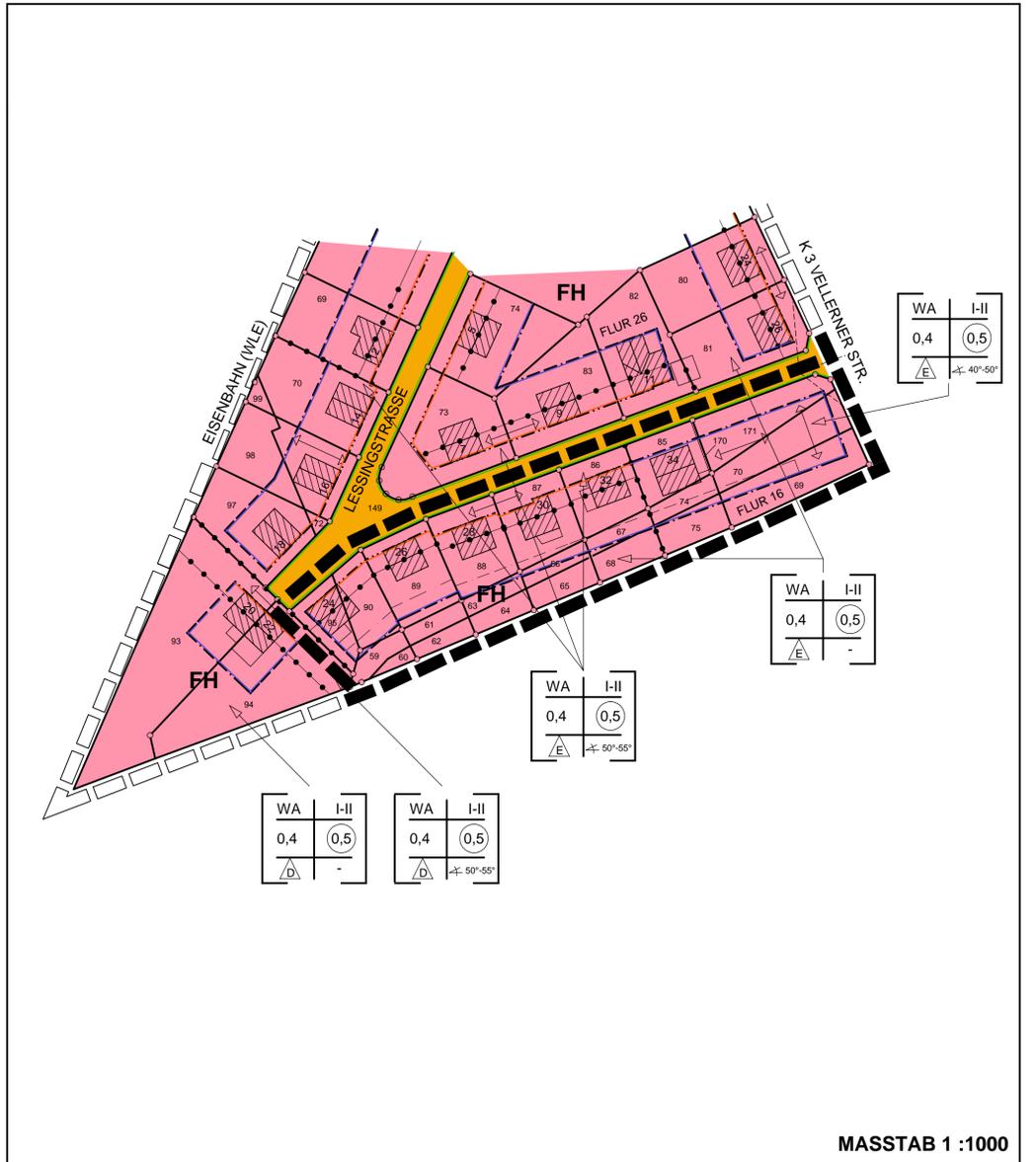


# 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 37 "LESSINGSTRASSE"



## V. AKTUELLE RECHTSGRUNDLAGE

- I. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006.
- II. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- III. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau NRW)**  
In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332).
- IV. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- V. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498).

## Hinweise

- I. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- II. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- III. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z. Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasserentzugsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 1 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z. Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
- IV. Im Verfahrensgebiet ist die Löschwasserentnahme mit 48 m³/m gesichert. Weiteres Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von weniger als 300m im bestehenden Trinkwasserentnahmestellen zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen. Ein über diesen Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selbst sicherzustellen.
- V. 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 Stadt Ennigerloh, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchO).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

#### ALL GEMEINES WOHNGEBIET

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

**WOHNEINHEITEN JE GEBÄUDE** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

#### ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandflächen bleiben unberührt. Nebenflächen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind die gemäß § 6 Abs. 11 BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zulässige Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m² und einer mittleren Wandhöhe von nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVVO) zulässig. Eine angrenzende Verkehrsfläche bildet keine Nachbargrenze im Sinne des § 6 BauO NRW. Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckentypig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gemäß § 6 BauO NRW maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00 m überschreiten, wenn auf beiden Seiten der Grenze errichtete Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten. Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des übergeordneten Baukörpers anzupassen. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der zugehörigen Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

**Mass der baulichen Nutzung**  
**HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 2 BauGB  
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,80 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen. Die Firsthöhen neu zu errichtender Wohngebäude müssen sich der vorhandenen Bebauung anpassen.  
Firsthöhe maximal: 9,00 m  
Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) zu verstehen.

**Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen**  
Als der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudesseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe der fertigen Erschließungsanlage. Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe zwischen der tiefer liegenden Verkehrsfläche und der höher gelegenen Verkehrsfläche zu vermitteln (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

## 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 BauO NRW über Abstandflächen bleiben unberührt. Nebenflächen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind die gemäß § 6 Abs. 11 BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zulässige Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m² und einer mittleren Wandhöhe von nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVVO) zulässig. Eine angrenzende Verkehrsfläche bildet keine Nachbargrenze im Sinne des § 6 BauO NRW. Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckentypig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gemäß § 6 BauO NRW maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00 m überschreiten, wenn auf beiden Seiten der Grenze errichtete Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten. Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des übergeordneten Baukörpers anzupassen. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der zugehörigen Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 56 BauO NRW
- Fassaden**  
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Leasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß“ umfasst die den RAL-Töne Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9011) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.
- Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachziegeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.
- Aktive Solartechnik**  
Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.
- Garage**  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Garagenverordnung zulässig.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.
- Dachgauben**  
Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m vom Ortsgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60% der Traufausläufe, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.
- Ausnahmen**  
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

**I. LEGENDE:**  
Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der Baulichen Nutzung: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
<b>I-II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>0,5</b>	Geschossflächenzahl
<b>FH</b>	Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen) Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
<b>O</b>	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig

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

	Baulinie
	Baugrenze
	Überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

	Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Verkehrsfläche
	Freizuhaltenen Sichtfelder

**Grenzen gem. § 9 Abs. 7 BauGB und Abgrenzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO**

	Nur Einzelhaus
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. „37 Lessingstrasse“
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Masses der Nutzung

**II. NACHTRÄGLICHE EINTRAGUNGEN:**

VORHANDENE GEBÄUDE MIT ANGEGEBENER DACHFORM

	Satteldach mit Firstrichtung
	Flachdach
	Flurstücksgrenze
	Flurstücknummer
	Geplante Grundstücksgrenze
	Grenze benachbarter bestehender Bebauungspläne

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG ODM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB.**

Die Sichtfelder an der Straßeneinmündung sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

**KOMPENSATIONSMASSNAHMEN:**  
Für die möglichen zusätzlichen Versiegelungen im Änderungsbereich sind als Kompensationsmaßnahmen je Grundstück bzw. je Vorhaben als Ausgleich für den Eingriff die Pflanzung eines einheimischen Obstbaumes als Hochstamm erforderlich (alte Landsorte, z.B. Apfel / Birne).

**IV. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN:**  
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit § 86 BauO NRW

**ZUM BEBAUUNGSPLAN „37 LESSINGSTRASSE“**

	Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers.
	Zulässige Dachneigung

**DREMPEL:**  
Drempe, gemessen an der Gebäudeausenkante von Oberkante Rohdecke bis unterer Kantenkonstruktion der Dachhaut sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,40m zulässig.

**STADT ENNIGERLOH**  
**Stadtteil Ennigerloh - Mitte**

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

**Bebauungsplan Nr. 37" Lessingstrasse ", 1. vereinfachte Änderung.**  
Änderungsgebiet, südlicher Bereich des Bebauungsplan 37 "Lessingstrasse".

Gemarkung:	Ennigerloh	Stand der Planunterlagen:	März 2007
Flur:	16, 26	Rechtsverbindlich seit:	2007
Maßstab:	1:1000		

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

Ennigerloh, im März 2007

**Stadt Ennigerloh**  
Fachbereich Stadtentwicklung  
- Der Bürgermeister -

iA. gez. Handke