



### 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
- IV.** Innerhalb des Plangebietes besteht gegenüber Lärm- und Geruchsmissionen aus benachbarter Pferdehaltung kein Schutzanspruch.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB am 28.08.2006 beschlossen.  Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 11.01.2007 durch öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.	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 02.12.2004 beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.12.2004 bis einschließlich 14.01.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  In der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.12.2004 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 27.08.2007 gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.	Die Bezirksregierung Münster hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom 27.08.2007 genehmigt.  <b>AZ</b>	Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB am 27.08.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, eingesehen werden.
Ennigerloh, den 24.08.2007 Bürgermeister	Ennigerloh, den 24.08.2007 Bürgermeister	Ennigerloh, den 24.08.2007 Bürgermeister	Ennigerloh, den 24.08.2007 Bürgermeister	Ennigerloh, den 05.09.2007 Bürgermeister	Münster, den Bezirksregierung Münster i. A.	Ennigerloh, den Bürgermeister

### Legende

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

- SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Wohnen mit Pferden
- PG** private Grundstücke
- GM** Gemeinschaftsfläche

**Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

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

**Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- Zweckbestimmung:  
**F + R** Fuß- und Reitweg

**Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:  
**V** Straßenbegleitgrün / Wegebegleitgrün  
**A** Ausgleichsfläche
- Private Grünfläche
- Hinweis:  
Die private Grünfläche gehört jeweils anteilig zu den Baugrundstücken des Sonstigen Sondergebietes.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft**  
gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB
- zu erhaltender Baum (nicht eingemessen)

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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

- GD Geeignetes Dach
- z.B. 22° - 48° Dachneigung

**Nachrichtliche Eintragungen**

- Flurstücksgrenze
- 245 Flurstücksnummer
- Bemassung in Meter
- Sichtdreieck

### 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 ausschließlich 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 GM) 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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 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.

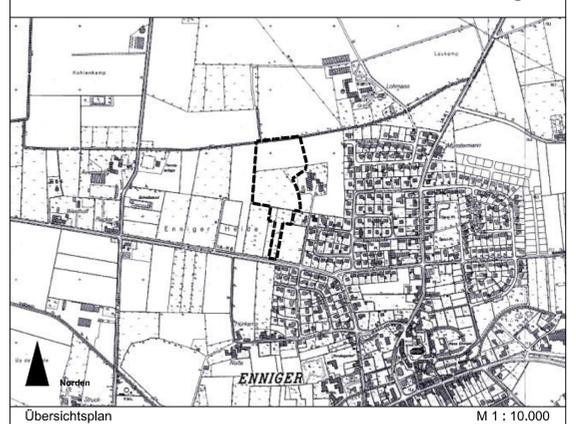
**Gestaltungsfestsetzungen**  
gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONRW

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

Einfriedigungen

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 Einfriedigungen zulässig.

## Stadt Ennigerloh Stadtteil Enniger



### Bebauungsplan Nr. 422 "Enniger Heide - Wohnen mit Pferden"

Gemarkung: Enniger  
Flur: 20  
Stand der Planunterlagen: Juni 2007  
Rechtsverbindlich seit:

Maßstab: 1 : 1.000

01.06.2007 Te

**Drees Huesmann**  
Planer

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

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.