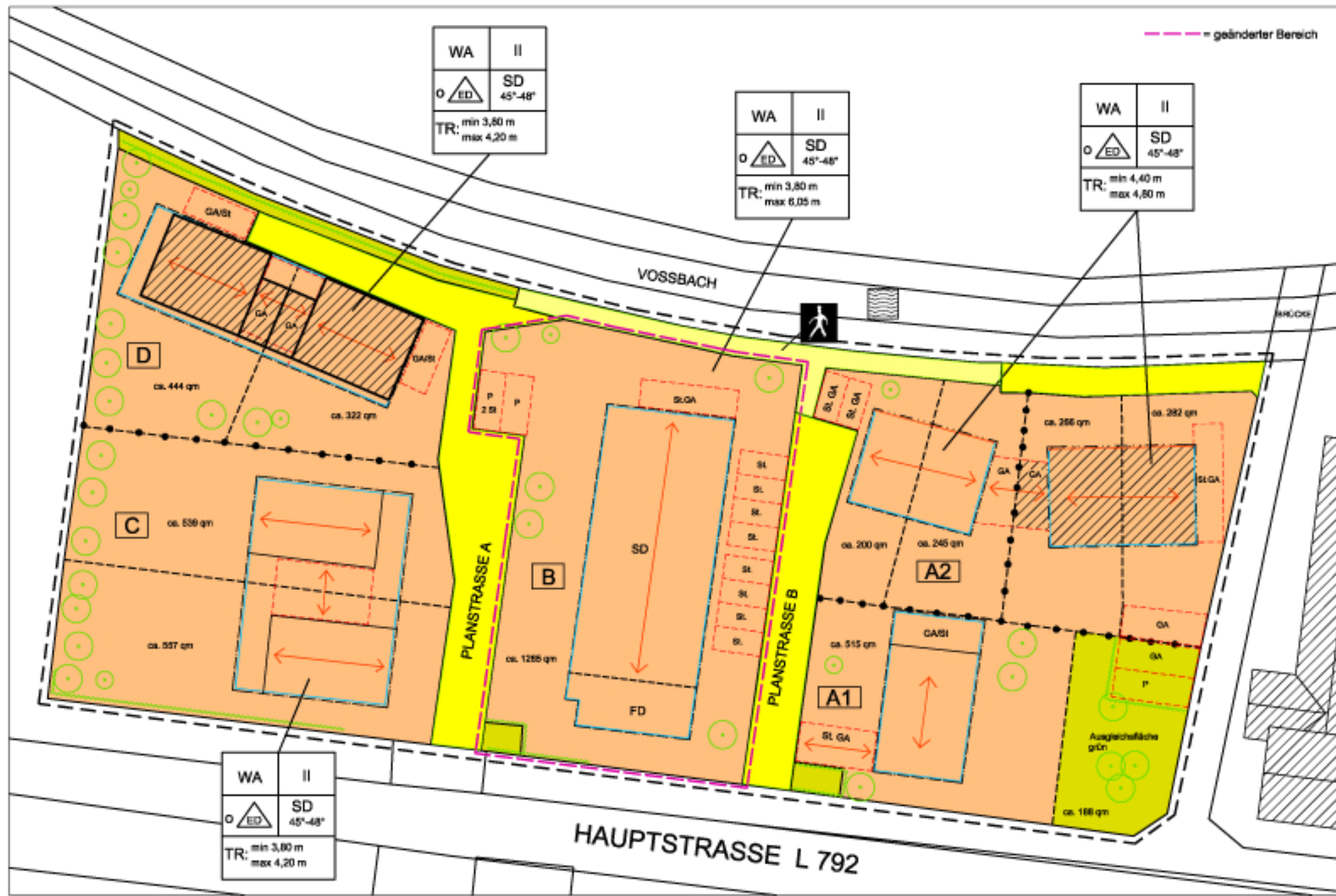




## LEGENDE

Abkürzungen: BauGB Baugesetzbuch  
BauNVO Baunutzungsverordnung  
BauO NRW Bauordnung NRW

## förmliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 und 3 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 (2), 17-21 BauNVO  
i.V.m. § 9 (2) BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH max 4,2 m Zulässige Traufenhöhe

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

SD Satteldach  
O offene Bauweise, mit Differenzierungen:  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

überbaubare Grundstücksflächen  
Baugrenze  
Baulinie

## Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie  
öffentliche Verkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

## Grünflächen

gem. § 5 (2) Nr. 5 § 9 (1) Nr. 15 BauGB

vorgeschlagene Baumstellung  
öffentliche Grünfläche

## sonstige Planzeichen

St.GA Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB St=überd., Stl=pl., GA=Garage  
Firstrichtung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 16 (5) BauNVO  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

## nachrichtliche Eintragungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
vorgeschlagene Baukörperstellung  
Bestandsgebäude  
Wasserfläche (Vossbach)  
Hecken

## Erläuterung der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse   |
|---------------------------|--------------------------|
| Bauweise                  | Dachform und Dachneigung |
| Traufhöhe                 |                          |

## Kubatur der Baukörper

| Fläche A 1 | Breite |       | Länge |       |
|------------|--------|-------|-------|-------|
|            | MIN    | MAX   | MIN   | MAX   |
|            | 9,00   | 11,00 | 16,00 | 22,00 |
| Fläche A 2 | Breite |       | Länge |       |
|            | MIN    | MAX   | MIN   | MAX   |
|            | 8,00   | 9,00  | 10,00 | 11,00 |
| Fläche B   | Breite |       | Länge |       |
|            | MIN    | MAX   | MIN   | MAX   |
|            | 9,00   | 10,00 | 28,00 | 32,50 |
| Fläche C   | Breite |       | Länge |       |
|            | MIN    | MAX   | MIN   | MAX   |
|            | 8,00   | 9,00  | 13,00 | 16,00 |
| Fläche D   | Breite |       | Länge |       |
|            | MIN    | MAX   | MIN   | MAX   |
|            | 9,00   | 10,00 | 11,00 | 12,00 |

## textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB für die Flächen mit den Zuweisungen "allgemeines Wohngebiet" (WA)

## überbaubare Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Baugrenzen können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser bis zu 1,00 m überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO)

## Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschossenebene gem. § 9 Abs. 1/2 BauGB und § 16 BauNVO

Als Bezugshöhe für die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhen dient die Höhe der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die Höchstmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKFFB) darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

## Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30% nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Breiten der Stellplätze, sowie die Zufahrten zu den Garagen und Carports dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 5,00 m für eine Doppelgarage/Carport nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller sonstiger Nebenanlagen innerhalb der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze darf 7,5 qm nicht überschreiten. Diese Nebenanlagen müssen in Garagen oder Carports integriert werden, außerhalb von Garagen, Carports oder freistehend sind sie unzulässig. Ausgenommen von dieser Regel sind Gewächshäuser mit einer Größe bis 4,5 qm NF.

## Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei Einzel- oder Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Im Falle der Errichtung einer barrierefrei angelegten Wohnanlage auf der Fläche "B" (Fläche zwischen den beiden Erschließungsteilen) sind ausnahmsweise insgesamt 8 Wohnungen zulässig.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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 Laubbäumen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagendächern (FLD) wird ausdrücklich hingewiesen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von max. 30 % der Grundstücksfläche einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichs wie folgt vorzusehen. Für versiegelte Flächen, die bis 50 qm über das Soll hinausgehen ist eine großflächige Muldenversickerung vorzuziehen.

Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 qm mit einem Versiegelungsgrad größergleich 80% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge oder Klinkerpflaster) bzw. je angefangene 20 qm mit einem Versiegelungsgrad größergleich 40% (z.B. Mittel- & Grobpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 qm mit einem Versiegelungsgrad größergleich 30% (wassergebundene Decken, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzuziehen:

6 Fassadenpflanzen (z.B. Efeu, Spindelstrauch, Gelbblät oder Wilder Wein)  
10 qm Dachfläche begrünen  
20 qm Dachflächenwasser über eine Zisterne wiederzuverwerten bzw. zu versickern

1 einheimischen Laubbäum pflanzen (Stammumfang min. 16-18 cm)  
1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, min. 12-14 cm Stammumfang)  
Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasenfugenstein, Porensstein, Schotterterrassen oder Kies) auszuführen

Durch die Art der Befestigung ist sicherzustellen, daß ein Abflussbelwert von 0,6 nicht überschritten wird.  
Die Bepflanzung der Grundstücke muß spätestens in der der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Im öffentlichen Raum erfolgt die Bepflanzung umgehend nach dem Endausbau der Straßen.

## Regenwasserzisterne

Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nur in geringem Maße möglich. Künftigen Bauherren wird empfohlen, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,50 cbm je angefangene 100 qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Ab angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum (Stammumfang min. 16-18 cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Obstbäumen sind schnellwachsende Hochstämme, 12-14 cm Stammumfang mit min. 1,8 m Stammhöhe zu pflanzen.

## Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NRW für die Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) (örtliche Bauvorschrift gem. § 86 BauO NRW i.V. § 9 (4) BauGB)

## Außenwandflächen

Zur Bekleidung der Fassaden ist grundsätzlich Verblender (Tonziegel, Normalformat) - Kohlebrand, Farbe rot bis rot-braun bunt gemäß (RAL 8012 und dessen Schattierung) - mittelgrau verfügt zu verwenden. Die untergeordneten Teilflächen der Fassade und insbesondere Giebelwände der Baukörper können eine Holzverschalung (Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt) oder vorbewitterte Zinkblechverkleidung oder Kupferblech erhalten.

Aneinandergebaute Baukörper sind mit identischen Materialien des selben Fabrikates und in gleicher Bauart mit Detailsgestaltung auszuführen. Fenster mit glastellenden Sprossen sind zulässig. Innenliegende Sprossen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

## Dachform / Dacheindeckung

Im "Allgemeinen Wohngebiet" mit der Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser sind in den gekennzeichneten straßenbegleitenden Baufeldern nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen betragen für die Bereiche 45° - 48°. Bei aneinanderliegenden Gebäuden (Doppelhäuser) ist dieselbe Dachform zu wählen. Die Dacheindeckung ist mit Tonglänen oder Betondachsteinen (Hohlziegeldeckform ähnlich) in rot, rotbraun ähnlich RAL 8012 oder anthrazit ähnlich RAL 9004 auszuführen.

## Dachform / Dacheindeckung

Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechdeckungen möglich. Eine Begründung geneigter Dächer ist unzulässig. Flachdächer können begründet werden. Dachaufbauten sind grundsätzlich mit als Schleppgauben oder als traufdurchstoßende Giebelhäusern mit Spitzdach oder flache Segmentbögen oder mit Flachdach und nur auf dem Hauptbaukörper zulässig.

Es ist ein Mindestabstand von 1,80 m zum Umgang einzuhalten. Die Dachaufbauten sind mit einer Dachziegel- oder Blechdeckung zu versehen, bzw. vollständig blechverkleidet oder vollverglast auszuführen. Die seitliche Bekleidung der Aufbauten ist in Blech, Holz (Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt) oder aus Glas herzustellen; Schiefer- oder Elementplatten sind unzulässig.

## Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken

Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen. Garagen

Garagen sind in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und Dachform einheitlich auszuführen.

## Zäune / Hecken im Bereich Terrassen

Im Bereich der Terrassen sind auf der Grundstücksgrenze Hecken und Zäune als Sichtschutz erlaubt.

## Ermächtigungsgrundlagen

- 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 (BGBl. I S. 3156)
- II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 27. April 1993 (BGBl. I S. 495)
- III. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**  
In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 616)
- IV. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 98)
- V. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 699), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO-Reformgesetz vom 06.10.2007 (GV. NRW. S. 300)

## Verfahren / Rechtsgrundlagen

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der 2. Änderung des vorbereitenden Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2007 beschlossen.<br>Die Änderungsvorhaben erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bauausgaben der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Der Aufstellungsschritt wurde am ... öffentlich bekannt gemacht. | Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.                              | Der Entwurf der Änderung des vorbereitenden Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ... bis einschließlich ... zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen.<br>In der öffentlichen Bekanntmachung am ... erfolgte der Hinweis, dass Änderungen während der Auslegung in der Zeit von ... bis ... zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen können. |
| Ennigerloh, den ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ennigerloh, den ...                                                                                                                           | Ennigerloh, den ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bürgermeister                                                                                                                                 | Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgeschriebenen Änderungen und Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2007 beschlossen.<br>Die Änderungsvorhaben erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bauausgaben der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung.<br>Der Aufstellungsschritt wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.                | Die Änderung des vorbereitenden Bebauungsplans ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden, und somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. | Die Änderung des vorbereitenden Bebauungsplans wird mit der Begründung während der öffentlichen Unterrichtung bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 58220 Ennigerloh, 2. Obergeschoss, zu jedermann Einsicht bereit gehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben.                                                        |
| Ennigerloh, den ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ennigerloh, den ...                                                                                                                           | Ennigerloh, den ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bürgermeister                                                                                                                                 | Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## Stadt Ennigerloh - Stadtteil Enniger vorhabenbezogener Bebauungsplan "WESTLICHER ORTSAUFTAKT ENNIGER" 2. Änderung

Maßstab: 1:500  
Kreis: Warendorf  
Gemeinde: Ennigerloh  
Gemarkung: Enniger  
Flur: 20  
Flurstück: 380

Entwurfsverfasser: KIRCHNER IMMOBILIEN  
Abteilung für Architektur und Städtebau  
Architekt Martin Schmieding  
Allesstraße 12  
58320 Ennigerloh  
Tel. 0 25 24 - 95 16 50  
Fax 0 25 24 - 47 22  
www.kirchner-immobilien.de

Stadt Ennigerloh  
- Der Bürgermeister -  
Fachbereich Stadtentwicklung

Im Auftrag Handke