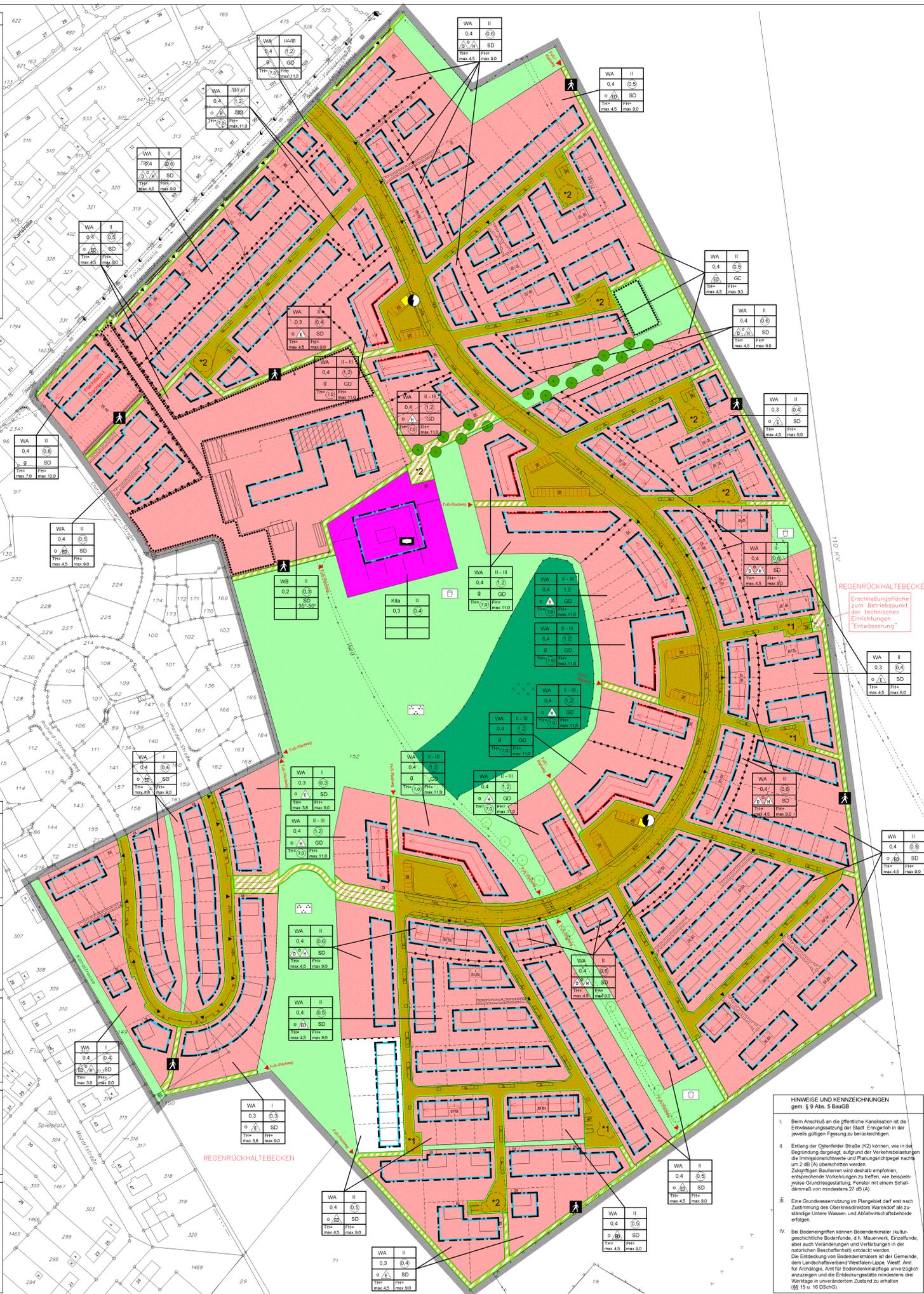


- ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 686) - GOV NW 2023 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 596 / 597) in der z. Z. gültigen Fassung.
  - Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt in der Neufassung vom 16.01.98 in der z. Z. gültigen Fassung.
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**  
vom 07.12.99 (GV NW Nr. 47 S. 622) in der z. Z. gültigen Fassung.
  - 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.  
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.**

- VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN**
- Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am beschlossen.
- Ennigerloh, den  
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am beschlossen.
- Ennigerloh, den  
1. Beigeordneter Ratsmitglied Schriftführer
- Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
- Ennigerloh, den  
1. Beigeordneter Ratsmitglied Schriftführer
- Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am als Satzung beschlossen.
- Ennigerloh, den  
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer
- Die Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 12 BauGB ist am öffentlich bekanntgemacht worden.  
Dieser Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
- Ennigerloh, den
- Der Bürgermeister i. V.  
1. Beigeordneter



- LEGENDE**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "AUF DEM SCHLEEBERG"  
ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN
- FÖRMICHE FESTSETZUNGEN**  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) und (3) BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO  
**WB** Besonderes Wohngebiet gem § 4a BauNVO
- BASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gem § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 (2), 17-21 BauNVO
- Grundflächenzahl**  
**Geschösfächenzahl**  
**Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze**  
**Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**  
**Zulässige Traufenhöhe**  
**Zwangige Traufenhöhe**  
**Zulässige Firsthöhe**  
**BAUWEISE** gem § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
**Satteldach**  
**Geneigtes Dach**  
**geschlossene Bauweise**  
**offene Bauweise, mit den Differenzierungen:**  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Hausgruppen zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
gem § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Baugrenze**  
**Baulinie**  
**ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS**  
gem § 5 (2) Nr. 2, § 9 (1) Nr. 5 BauGB  
**Flächen für den Gemeinbedarf**  
**Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**  
**VERKEHRSLÄCHEN** gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**öffentliche Verkehrsfläche**  
**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
**Öffentliche Parkfläche**  
**Fuß- und Radwege**  
**Fuß- und Radweganbindung**  
**Einfahrtsbereich zwingend**  
**GRÜNLÄCHEN** gem § 5 (2) Nr. 5, § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
**Vorgeschlagene Baumstellung**  
**öffentliche Grünflächen**  
**Parkanlage**  
**Spielfeld**  
**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT**  
gem § 5 (2) Nr. 3 und § 9 (1) Nr. 18 BauGB  
**WÄSSER**  
**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR ERHALTUNG UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
gem § 9 (1) Nr. 20, 25 Buchstabe a) und b) BauGB  
**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
**Pflanzgebiet von Bäumen**  
**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern**  
**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
**Flächen für Versorgungsanlagen** gem § 9 Abs. 1 Nr. 12  
**Zweckbestimmung Elektrizität**  
**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** gem § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB  
**Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
**Die Aufbauten in den Einmündungsbereichen sind als befahrbar für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge herzustellen (z.B. Pflasterfläche, Rasengraben, Rasengitterwebe)**  
**Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**  
**Vorgeschlagene Baukörperstellungen**  
**Firsttrichtung**  
**Wendehammer für PKW**  
**Wendekreis für PKW, Wendehammer für LKW bis 10m Länge und 22 to und 2- bzw. 3-achsige Müllfahrzeuge**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** gem § 9 (7) BauGB  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** gem § 16 (5) BauNVO
- NACHRICHTLICHE EINTRÄGEN**  
**Flurgrenze** **Zeun**  
**Flurstücksgrenze** **Wald**  
**Flurstücksnummer** **Vorhandene Wege**  
**Wohngebäude** **Wirtschaftsgebäude**
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschösfächenzahl      |
| Bauweise                  | Dachform               |
| Traufhöhe                 | Firsthöhe              |

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**

**Art der baulichen Nutzung**  
In dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm zulässig (gem § 4 (2) BauNVO).

**Überbaubare Flächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und -linien. Die Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Baugrenzen können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie zur Straße abgewandten Seite durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO).

**Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschossenebene**  
Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) und die Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkante), 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 (CKFFB) 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**  
Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ansonsten sind die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Die Breiten der Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen

**Müllsammelstellen**  
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpfählungen, Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

**Wohnheiten**  
Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB  
Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Erschließungsflächen / Flächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen anliegenden Wohnhäuser. Desweiteren dienen diese Flächen den Ver- und Entsorgungsträgern.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Private Stellplatzzufahrten, private Stellplätze und Hofflächen sowie öffentliche Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengitterstein, Porenbeton, Schotterrasen oder Kies) auszuführen. Durch die Art der Befestigung ist sicherzustellen, dass ein Abfließen von 0,6 nicht überschritten wird.

**Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (einschließlich Stellplatzflächen) ist die Versiegelung unzulässig.**

**Um die Auswirkungen auf die Natur und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, dürfen max. 20 % der nicht bebauten Grundstücksfläche befestigt werden. Für die Befestigung sind ausschließlich wasserundurchlässige Materialien wie z. B. brüttlige Rasenpflaster und Rasengittersteine zu verwenden.**

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem § 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu den Garagen, Zugewegungen zum Eingang) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ab angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Der Stamm gemessen in 1,0 m Höhe, muß im Pflanzzustand bei den heimischen Bäumen einen Mindestumfang von 10 cm haben. Bei Obstbäumen sind Hochstämme, 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens 1,80 m Stammhöhe auf stark wachsenden Unterlagen zu pflanzen. Auf den öffentlichen Grünflächen zugewandten - Gartenflächen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume als Pflanzgut zu verwenden. Im Straßenraum sind großkronige, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist eine unbefestigte Baumscheibe von mind. 6 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche anzulegen, soweit in der Planzeichnung nicht zusammenhängende Baumstreifen festgesetzt sind (straßenbegleitende Vegetation gem § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauO NW**  
(Ortlich Bauvorschriften gem § 86 BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

**Außenwandflächen**  
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotm., rot-braunem Verbundmauerwerk auszuführen.

**An Teilbereichen der Fassade sowie untergeordneten oder gliedernden Fassadenelementen - wie Wintergärten, Erker, Gesimse, Balkone - sind auch andere Materialien zulässig (z.B. Putz, Sichtbeton, Holz etc.).** Diese dürfen, im Bereich der schiefeligen Haupterschließungsstraße ein Drittel, im übrigen Plangebiet die Hälfte der Gesamtlänge abzüglich Gebäudeöffnungen nicht überschreiten. Die Errichtung von Wintergärten zur Speicherung von Sonnenenergie ist zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

**Dachform / Dachdeckung**  
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig. Bei aneinander liegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Teilbereiche der Grundfläche des Gebäudes, untergeordnete oder gliedernde Bauteile dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach, Pultdach) versehen werden, sobald sie 20 % der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten.

**Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot oder rotbraun auszuführen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechdeckungen möglich.**

**Dachgauben und Dachschneitten dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten halten. Dachaufbauten und Dachschneitten in zwei Ebenen übereinander liegend sind unzulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Einzelhauses, eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe nicht zulässig.**

**Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.**

**AUSNAHMEREGLUNG:**  
Eine Ausnahmereglung bezüglich der vorgenannten Festsetzungen nimmt die Bebauung entlang der schiefeligen Haupterschließung (einseitig zur "Grünen Mitte" orientiert) ein. Hier sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30°-38° und Pultdächern mit einer Dachneigung von 20°-25° zulässig.

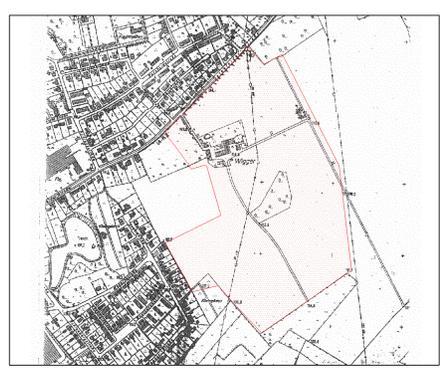
**Innerhalb einer Hofbebauung (Quartiersplatzbebauung) ist hier die gleiche Dachform, Dachneigung und das gleiche Bedachungsmaterial sowie -farbe zu verwenden. Die Traufhöhen sind für die vorgenannte Bebauung straßen- bzw. platzseitig zwingend auf 7,00 m über Straßenniveau festgelegt. Dies gilt im besonderen für die Quartiersplatzbebauung, um einen einheitlichen städtebaulichen Raum zu schaffen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche bzw. innerhalb einer Platzsituation ist hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.**

**Durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe von 11,0 m und der Minimalneigung von 20° können zur "grünen Mitte" hin Dachterrassen entstehen, die hier zulässig sind. Die Brüstung der Dachterrassen, aus dem Verbundmaterial der Fassade gemauert, ist höhengleich mit der Traufe (7,0 m) auszuführen.**

**Nutzung und Optionen aktiver Solartechnik:**  
Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgewichen werden.

**Einfriedigungen:**  
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (Vorgärten an öffentlichen Verkehrsflächen) sind bis zu einer Höhe von max. 0,70m als Hecken zulässig.

**Ausnahmen:**  
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Einzelfällen, die atypisch sind, die das städtebauliche Gesamtbild nicht nachhaltig stören und die zu einer unabsichtlichen Härte führen würden, im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden. Ausnahmeregelungen sind für Wohn- / Häusergruppen, die im städtebaulichen Zusammenhang stehen, gleichermaßen zu beachten und anzuwenden.



**Stadt Ennigerloh**  
**Stadtteil Ennigerloh Mitte**  
**Bebauungsplan Nr.48 "Auf dem Schleeberg"**

**Maßstab:** 1:1000  
**Kreis:** Warendorf  
**Gemeinde:** Ennigerloh  
**Gemarkung:** Ennigerloh  
**Flur:** 149, 150, 151, 152  
**Flurstück:** 9, 10, 11, 12

**Entwurfsverfasser:** plan.werk architekten  
Noack, Varnhagen, Hartmann  
Windthorststraße 37  
48143 Münster

**Der Bürgermeister** im Auftrag Handke