

Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2000 beschlossen. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 29.03.2001 statt.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung dieses Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.04.2001 beschlossen.	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2001 bis einschließlich 24.08.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ennigerloh, den 14.02.2002 gez. Hirte Allgemeiner Vertreter	Ennigerloh, den 14.02.2002 gez. Hirte Allgemeiner Vertreter	Ennigerloh, den 14.02.2002 gez. Hirte Allgemeiner Vertreter
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 17.09.2001 als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan ist am 11.02.2002 öffentlich bekanntgemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.	
Ennigerloh, den 14.02.2002 gez. Hirte Allgemeiner Vertreter	Ennigerloh, den 14.02.2002 gez. Hirte Allgemeiner Vertreter	

Ermächtigungsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW, 866) - SGV NW 2023 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.09.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 ff) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)
- 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 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)

Legende

zum Bebauungsplan Nr. 409 "Twiärs Stroat" - 4. Änderung - Ennigerloh-Enniger

Erklärung der Abkürzungen
 BauGB = Baugesetzbuch
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschossflächenzahl

SD, WD Satteldach und Walmdach
 Dachneigung von 30° bis 40° zulässig

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

o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO

B Baugrenze
Ü überbaubare Grundstücksflächen
G/Ca Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen
N Flächen für Nebenanlagen

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

S Straßenbegrenzungslinie
V Verkehrsfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21

L Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

g Private Grünfläche hier: Obstgehölze

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

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
G Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans

Nachrichtliche Eintragungen

— Flurstücksgrenze
325 Flurstücksnummer
— Vorhandene Versorgungsleitungen
—x—x—x Vorhandene Schmutzwasserleitung DN 300 wird umgelegt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 gem. § 9 BauGB

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 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 Abstandsflächen bleiben unberührt.

NEBENANLAGEN
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in der gekennzeichneten Fläche zulässig. Nebenanlagen mit einer maximalen gesamten Grundfläche von 7,5 m² sind auch außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen gem. BauO NRW zulässig.

GARAGEN
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den gekennzeichneten Flächen, unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung und der GarVO 91 zu errichten.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebot 1
 Die ausgewiesene private Grünfläche von 3,00 m Breite ist mit einheimischen Obstgehölzen zu bepflanzen. Pflanzabstand der einzelnen Gehölze untereinander 10,00 m.

Pflanzgebot 2
 20% der jeweiligen Baugrundstücksflächen müssen mit landschaftstypischen Laubgehölzen gem. der untenstehenden Liste der zu verwendenden Arten, die auch Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung ist, bepflanzt werden. Grundstückseinfriedungen rückwärtiger Grundstücke müssen in Form von Heckenpflanzungen ausgeführt werden. Als Heckenpflanzungen kommen ausschließlich in Betracht: Weißdorn, Rotbuche und deren Sorten, Hainbuche, Feldahorn oder Liguster.

- Liste der zu verwendenden Arten:**
- Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn)
 - Brombeere
 - Buche (Rotbuche, Heimbuche)
 - Echter Rotdorn
 - Espe
 - Faulbaum
 - Felsenbirne
 - Flieder
 - Gemeiner Schneeball
 - Hartriegel
 - Hassel
 - Heckenkirsche
 - Himbeere
 - Hundsrose
 - Hechtrose, Bibernellrose
 - Weinrose
 - Johannisbeere
 - Kornelkirsche
 - Kreuzdorn
 - Liguster
 - Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, vortzugsweise alte Landsorten)
 - Ohnweide
 - Pfaffenhütchen
 - Sanddorn
 - Schlehe
 - Schneebeere
 - Schwarzdorn
 - Schwarzer Holunder
 - Stachelbeere
 - Stieleiche
 - Weide (Ohrenweide, Salweide, Korbweide)
 - Weißdorn
 - Winter-Linde
 - Wolliger Schneeball

Die als Pflanzgebot 1 festgesetzten Flächen werden auf die zu bepflanzen Flächen des Pflanzgebotes 2 angerechnet.

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT
 gem. § 9 Abs. 1a

Regenwasserbehandlung
 Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung nicht möglich. Zukünftige Bauherren sind verpflichtet, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

Ausgleich für Versiegelungen

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so niedrig wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 darzustellen.

Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad $\geq 80\%$ (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad $\geq 40\%$ (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad $\geq 30\%$ (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 6 Fassadenpflanzen
- 10 m² Dachfläche begrünen
- 20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern
- 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang min. 16-18 cm)
- 1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, alte Landsorten)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
 gem. § 86 BauO NRW

Fassaden Die Fassaden neu zu errichtender Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind mit Vormauerziegel an die jeweilige Umgebungsbebauung angepasst zu verbinden. Blanke Metallelemente sowie Bahnen mit aufgelegten oder eingepägten Steinstrukturen sind generell unzulässig. Auf die Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebungsbebauung wird besonderes Gewicht gelegt. Die Verwendung greller und auffälliger Farbton ist unzulässig. Zur Verwendung gelungene Fassadenfertigteile sollten in Erdfarbtönen gestrichen werden. Ausdrücklich wird auf eine Fassadenbegrünung hingewiesen.

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

Einfriedungen Sichtblenden im Terrassenbereich sowie auf Grundstücksteilen, die dem Einblick von der Straße entzogen sind, sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie eingegründet werden. Hierbei sind Laubgehölze und Kletterpflanzen zu verwenden.

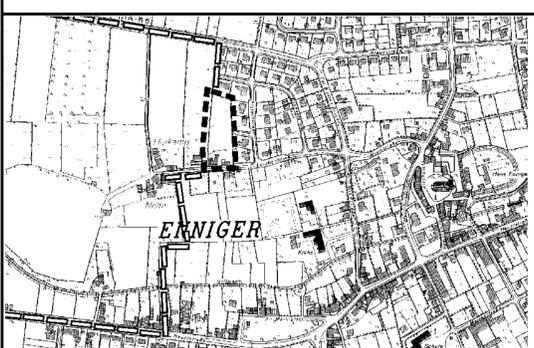
Dachgauben Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Länge von maximal 4,00 m auszuführen. Sie müssen einen Abstand vom Ortsgang von mindestens 2,50 m einhalten. Dachgauben müssen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein.

Befreiungen Befreiungen von den v. g. gestalterischen Festsetzungen können im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Stadt erteilt werden.

HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- 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 DSchG).

Stadt Ennigerloh
 Stadtteil Enniger



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 409
„Twiärs Stroat“
- 4. Änderung -

Gemarkung: Enniger Stand der Planunterlagen: Juli 2001
 Flur: 20 Rechtsverbindlich seit: 11.02.2002
 Maßstab: 1 : 500

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

Ennigerloh, im Juli 2001

Stadt Ennigerloh - Der Bürgermeister -gez. Handke.....
 i. A. Handke