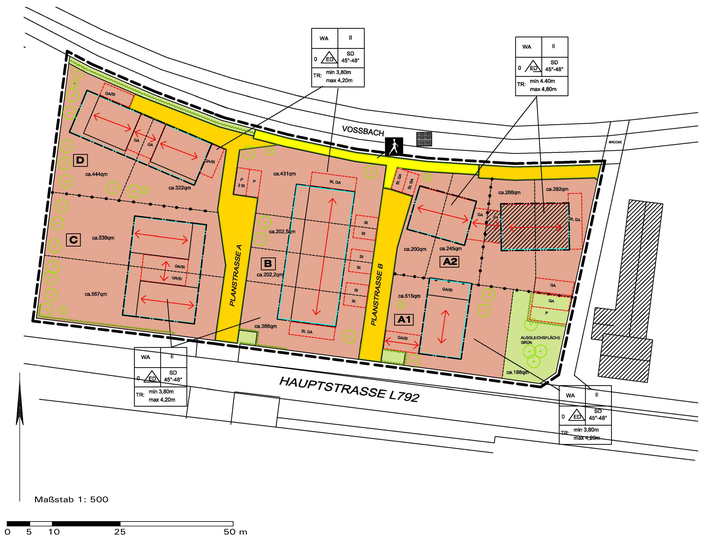
Auszug aus dem geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Westlicher Ortsauftakt Enniger", Maßstab im Original 1: 500

Stand der Rechtskraft für das Plangebiet der vorliegenden 4. Änderung: 1. Änderung



LEGENDE

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

BauGB «Baugesetzbuch
BauNVO «Baunutzungsverordnung
BauO NRW «Bauordnung NRW

1.Förmliche Festsetzung

Ermächtigung der verwendeten Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG ;
gem § 9Abs 1 Nr 1 BauGB und § 4Ao 2 und 3 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem § 9Abs 1 Nr 1 BauGB und §§ 16 , 17-21 BauNVO
II=II § 16 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH max6,2m Zulässige Traufhöhe

BAUWEISE
gem § 9Abs 1 Nr 2 BauGB und §22 BauNVO

ED Einzelhaus
offene Bauweise, mit bei Differenzierungen:
ED/E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem § 9Abs 1 Nr 2 BauGB und §23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Dachfirt

VERKEHRSFLÄCHEN
gem § 9Abs 1 Nr 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN
gem § 9 (1 ,5) Nr.15§ (1 , Nr 20 BauGB

Vorgesehenes Baumpflanzung

öffentliche Grünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

St / GA Umgrenzung von Flächen für Garagen(St/ Stellplätze und Garagen gM (§ 1 , Nr.4 und 22BauGB St=Stand, Gar=Garage

Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem §19 (3 BauNVO

Abgrenzung unterschied Nutzung
gem §16 (5 BauNVO

NACHRICHTLICHER EINTRAGUNGEN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Gebäudeverteilung

Bestand

Wasser/Weiher (Visualisch)

Gewässer

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

KUBATUR DER BAUKÖRPER ;

Fläche A1	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	9,90	11,00	19,80	22,00

Fläche A2	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	8,80	9,80	15,85	17,85

Fläche B	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	9,90	11,00	19,80	22,00

Fläche C	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	8,80	9,80	15,85	17,85

Fläche D	Breite:		Länge:	
	MIN	MAX	MIN	MAX
	9,90	11,00	19,80	22,00

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 BauGB für die Flächen mit der Zuweisung "allgemeines Wohngebiet" (WA)

(Örtliche Bauvorschrift gem.§86 BauO NRW I.V.§9 (4) BauGB)

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 1,00m überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO) .

Festlegung der Höchstmaße der Traufe- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschossebene gem. §9 Abs. 1/2 BauGB und §16 BauNVO

Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante mit Dachhaut) und die Firsthöhen dient die Höhe der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauvorhs dient . Bei abfallenden oder ansteigenden Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Die Traufhöhe dürfen die Höchstmaße gem. der jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf nicht höher als 0,50m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen . Bei abfallenden oder ansteigenden 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 überbauten Grundstücksfläche 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 & Carports dürfen 3,00m für eine Einzelgarage und 5,00m für eine Doppelgarage/Carports nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller sonstiger Nebenanlagen innerhalb der Abstandsflächen von 3,00m zur Nachbargrenze darf 7,5qm 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 4,5qm NF.

Wohneinheiten gem.§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§9 (1) Nr.6 BauGB) .

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

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten , ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% der Grundstücksfläche anzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenden Grundstücksflächen (Vorhgebäude , 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 Ausgleiche wie folgt vorzusehen.
Für versiegelte Flächen, die bis 50cm über das Soll hinausgehen ist eine großflächige Mulbewässerung vorzusehen.
Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10qm mit einem Versiegelungsgrad größergleich 80% (z.B. Verbundpflaster,Plattenbeläge oder Klinkerpflaster) bzw. je angefangene 20qm mit einem Versiegelungsgrad größergleich 40% (z.B. Mittel-=Grobfugenfaster mit offenen Fugen ,Mosaik - und Kleinpflaster mit größen Fugen) sowie je angefangene 30qm mit einem Versiegelungsgrad größergleich 30% (wassergebundene Decken, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

6 Fassadenpflanzen (z.B. Efeu , Spindelstrauch, Geißblatt oder Wilder Wein)
10qm Dachfläche begrünen
20qm Dachflächenwasser über eine Zisterne wieder zu verwerten bzw. zu versickern
1 einheimischer Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind. 16-18cm)
1 einheimischer Obstbaum (Hochstamm , mind. 12-14cm Stammumfang
Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasentugsteinen , Porensteln, Schotterrasen oder Kies) auszuführen.
Durch die Art der Befestigung ist sicherzustellen, dass ein Abfluß/ablauf von 0,6 l/s/ha 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 mindestens 1,50cbm je angefangene 100qm 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

Als angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum (Stammumfang mind. 18-18cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Obstbäumen sind schwach wachsende Hochstämme, 12-14cm Stammumfang mindestens 1,8m 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 Belebung der Fassaden ist grundsätzlich Verblender (Tonziegel,Normalformat) Kohlebrand, Farbe rot bis rot-braun bunt gemäß (RAL8012 und dessen Schattierung , mittelgrau verfugt) zu verwenden. Die untergeordneten Teilflächen der Fassade und insbesondere Giebeldreiecke der Baukörper können eine Holzverschalung (Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt) oder vorbewitterte Zinkblechverkleidung oder Kupferblech erhalten.
Anerandergebaute Baukörper sind mit identische Materialien des selben Fabrikates und in gleicher Bauart mit Detailgestaltung 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 anerander liegenden Gebäuden (Doppelhäuser) ist dieselbe Dachform zu wählen.
Die Dacheindeckung ist mit Tondachziegeln oder Betondachsteln (Hohlpfalzziegel/im ähnlichj in rot, rotbraun ähnlich RAL8012 oder anthrazit ähnlich RAL 9004 auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferflächeindeckungen möglich.
Eine Begrünung geneigter Dächer ist unzulässig . Flachdächer können begrünt werden.
Dachaufbauten sind nur grundsätzlich mit als Schleppgauben oder als Kreuzfirstgauben Giebelhäuschen mit Spitzdach oder flache Segmentbogen oder mit Flachdach und nur auf den Hauptbaukörper zulässig.
Es ist ein Mindestabstand von 1,50m zum Ortgang einzuhalten.
Die Dachaufbauten sind mit einer Dachneigung oder Breitdeckung zu versehen, bzw. vollständig bleiverkleidet oder vollmetall auszubilden. Die seitliche Befestigung der Aufbauten ist in Blech, Holz (Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt) oder aus Glas herzustellen;
Schleifer- oder Eternit-Platten 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.

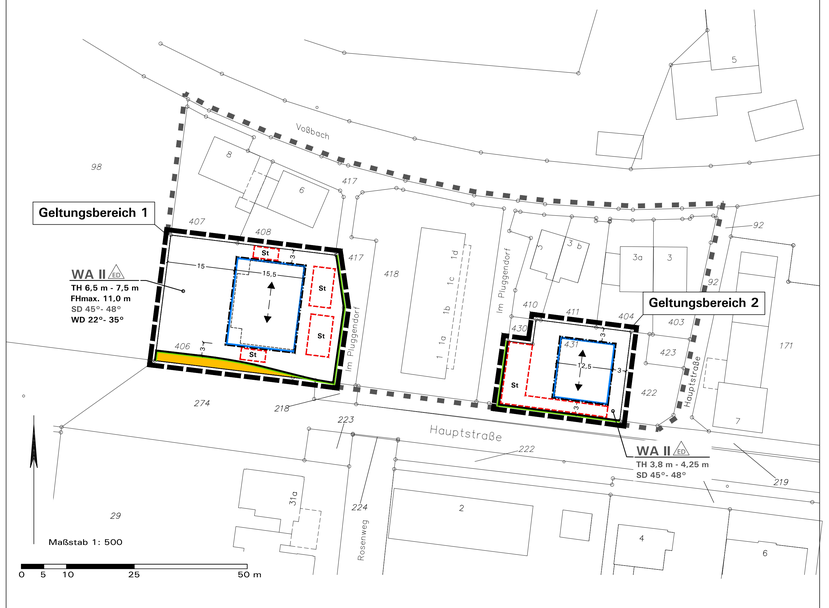
Garagen

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

Zäune / Hecken im Bereich Terrassen

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

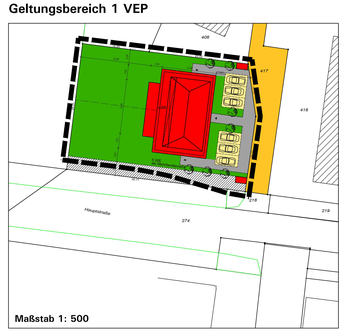
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlicher Ortsauftakt Enniger", 4. Änderung



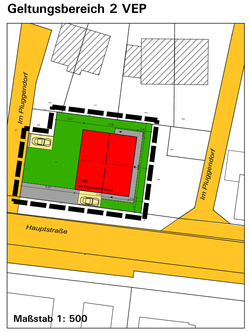
Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 13 BauGB vom Rat der Stadt Enniger/oh am ..... beschlossen worden. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Die beiirrten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Enniger/oh gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ennigerloh, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - I. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Sendenhorst, den .... Vermessungsbüro Kalverkamp

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Geltungsbereich 1 VEP



Geltungsbereich 2 VEP



Durch die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger" werden planungsrechtliche Änderungen in den vorliegenden Geltungsbereichen 1 und 2 vorgenommen.

Gegenstand dieser 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger" sind:

- Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Verzicht auf die Regelungen zur Kubatur der Baukörper
- Neuregelungen der Festsetzungen für Stellplätze

Darüber hinaus weitere Änderungen nur im Geltungsbereich 1:

- Erhöhung der Traufhöhe
- Festsetzung einer Firsthöhe
- Zusätzliche Zulässigkeit eines Walmdachs mit einer Dachneigung von 22°-35°
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von 5 Wohneinheiten
- Zulässigkeit von freistehenden Nebenanlagen im Abstand von 3 m entlang von Grenzen
- Anpassung der Festsetzung zu Außenwandflächen durch Zulässigkeit von verputzten Flächen in der Farbe altweiß im Umfang von bis zu 30 % je Gebäudeseite
- Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Süden

Alle übrigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für das Änderungsgebiet.
Die für das Änderungsgebiet sowie die Nachbarflächen geltenden Festsetzungen sind nur zur Information in die Plankarte aufgenommen. Es gilt allein das Originalplanwerk.

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2(3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Hinweis:
Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlicher Ortsauftakt Enniger" einschließlich der Änderungen 1 bis 3 übernommene Inhalte sind grau dargestellt. Zeichnerische und textliche Neufestsetzungen dieser 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger" sind schwarz dargestellt.

WA

II

TH 6.5 m - 7,5 m

FHmax. 11,0 m

ED

St

SD 45°- 48°
WD 22°- 35°

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):
- Zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bzw. oberster Wandabschluss des 2. Vollgeschosses), Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 6,5 m – 7,5 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First), hier 11,0 m

3. Überbare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) =
- durch Baugrenzen eingrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

5. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger" (§ 9(7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlicher Ortsauftakt Enniger" (§ 9(7) BauGB)

~3~ Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB), siehe auch textliche Festsetzungen E

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Planeintrag jeweils ausschließlich zulässig,
- Satteldach SD mit z.B. Dachneigung 45° - 48°
- Walmdach WD mit z.B. Dachneigung 22° - 35°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

418 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Bestehende Bebauung

Geplante Bebauung, unverbindlich

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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/Carports nicht überschreiten.
Die Gesamtfläche aller sonstiger Nebenanlagen innerhalb der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze darf 7,5 m² nicht überschreiten.
Diese Nebenanlagen müssen in Garagen oder Carports integriert werden, außerhalb von Garagen, Carports oder freistehend sind sie unzulässig. Im Geltungsbereich 1 sind diese **Nebenanlagen auch freistehend zulässig.**
Ausgenommen von dieser Regel sind Gewächshäuser mit einer Größe von 4,5 m² NF.

2. Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind im Geltungsbereich 1 maximal 5 Wohnungen zulässig.

3. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplans** umfasst die Flurstücke 406 und 431 der Flur 20, Gemarkung Enniger mit insgesamt rd. 1.600 m². Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche **Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.**

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW

1.1 Außenwandflächen

Zur Belebung der Fassaden ist grundsätzlich Verblender (Tonziegel, Normalformat), Kohlebrand, Farbe rot bis rot-braun bunt gemäß (RAL8012 und dessen Schattierung, mittelgrau verfugt) zu verwenden. Die untergeordneten Teilflächen der Fassade und insbesondere Giebeldreiecke der Baukörper können eine Holzverschalung (Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt) oder vorbewitterte Zinkblechverkleidung oder Kupferblech erhalten. **Innerhalb des Geltungsbereichs 1 sind untergeordnete Teilflächen im Umfang von max. 30 % je Gebäudeseite als verputzte Flächen, Farbe altweiß zulässig.**
Aneinandergebaute Baukörper sind mit identischen Materialien desselben Fabrikates und in gleicher Bauart mit Detailgestaltung auszuführen.
Fenster mit glastellenden Sprossen sind zulässig. Innenliegende Sprossen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

1.2 Dachform/Dacheindeckung

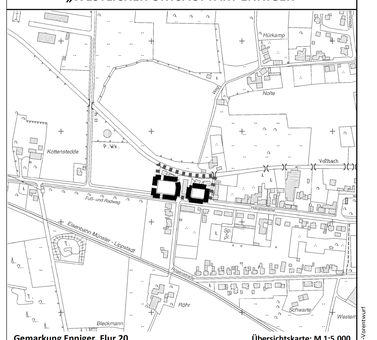
Im „Allgemeinen Wohngebiet" mit der Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser sind in den gekennzeichneten straßenbegleitenden Baufeldern nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen betragen für die Bereiche 45°-48°. **Im Geltungsbereich 1 sind zusätzlich Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°-35° zulässig.**

STADT ENNIGERLOH:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN,

4. ÄNDERUNG

„WESTLICHER ORTSAUFTAKT ENNIGER"



Gemarkung Enniger, Flur 20 **Übersichtskarte: M 1:5.000**

Maßstab: 1:500 Planformat: 112 cm x 66 cm △ Nord

0 25 50 m

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Vorentwurf Oktober 2017

Gez.: Pr
Bearb.: Sc, Le

Pl_20171016_westlicherOrtsauftakt-Enniger.pln