



- Legende**
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 424 "Ennigerheide - Raiffeisenring" - 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
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO
- 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
TH 6,50m maximale Traufhöhe - TH -
FH 10,00m maximale Firsthöhe - FH -
GH PD 6,50m Bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,50m
GH FD 6,50m Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,50m
GD 25° - 48° geneigtes Dach, zulässige Dachneigung
FD 5° - 8° Flachdach, zulässige Dachneigung
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO 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 Radweg
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**
gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB
RRB Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Zweckbestimmung:
RRB Regenrückhaltebecken (naturnahe Gestaltung)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
GE Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigenbetriebe Abwasser der Stadt Ennigerloh
- 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 25b BauGB
zu erhaltender Baum
- Grünflächen**
gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Verkehrsrünst
- Grenzen und Abgrenzungen**
gem. § 9 (7) BauGB; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Nachrichtliche Eintragungen**
Grenze der Flur
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bemassung in Meter
Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal
Mischwasserkanal

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beharbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Grundflächenzahl
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen.
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. Nicht-überdachte Stellplätze sind im Vorgarten zulässig.

Je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche sind wahlweise folgende Maßnahmen auszuführen:
- 30 Fassadenpflanzen (Efeu, Clematis, Knöterich, Kletterhortensie, Geißblatt oder Wilder Wein)
- 15 m² Dachfläche extensiv begrünen (Vegetationsschicht im Mittel mind. 10 cm Stärke)
- 1 kleinkroniger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum (kann aus untenstehenden Listen gewählt werden), (Mindestpflanzqualität: Stammumfang mind. 16 - 18 cm und Stammhöhe mind. 1,00 m)

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 67 (5) bzw. § 82 (1) BauO NRW) genehmigter baulicher Anlagen der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NRW anzulegen und dauernd zu unterhalten. Sind durch Umwelteinflüsse schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume oder Sträucher abgängig oder abgestorben, so ist am selben Standort eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten.

Pflanzliste Laubbäume:
Eberesche Sorbus occuparia
Feldahorn Acer campestre
Spitzahorn Acer platanoides
Stieleiche Quercus robur
Hainbuche Carpinus betulus
Sommerlinde Tilia platyphyllos
Kornelkirsche Cornus mas
Weißdorn Crataegus monogyna

Pflanzliste Ostbäume:
Apfelbäume Malus (in Arten)
Birnbäume Pyrus (in Arten)
Kirschbäume Prunus cerasus
Pflaumenbäume Prunus domestica

Höhen baulicher Anlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

Der Traufpunkt wird durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
Die Festsetzung der unteren Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO erfolgt im weiteren Verfahren.

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.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO können gem. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der Garagenöffnung muss ein Stauraum mit einem Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden. Wird die Garage parallel zur Straße angeordnet, so ist an der Längsseite ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m³ Rauminhalt im Sinne des § 65 (1) Ziffer 1 BauO NRW sowie Einfriedungen.
Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
Die Zahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf zwei und pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

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

Innerhalb der umgrenzten Fläche gem. § 9 (1) 25b BauGB gilt neben der Erhaltung gleichzeitig das Gebot der Ergänzung des Bestandes. In lückenhaften Bereichen bzw. bei Ausfall von einzelnen Bäumen sind Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die Baumartenwahl hat sich dabei an den Bestand des Umfeldes zu orientieren.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Zuwegungen benötigt werden, flächig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

Baugestalterische Festsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauO NRW
Dachform und Dachneigung:
Zulässig sind geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zelt Dach und Pultdach (einseitiges und gegenläufiges) mit einer Dachneigung von 25° - 48° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° - 8°.

Doppelhäuser:
Doppelhäuser sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aus gestalterischen Gründen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

Einfriedigungen:
Im Bereich der Erschließungsanlagen (Vorgärten) sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken und Grundstücken, deren Gartenbereiche (nicht Vorgärten) an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt die Höhenbeschränkung von maximal 1,50 m.
Einfriedigungen sind nur aus folgenden Materialien zulässig: Holz, holzimitierende „Kunststoff“-Produkte, Schmiedeeisen, Metall oder Draht. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand oder als Mauer ausgeführt werden. Als geschlossene Wand gilt eine solche, die keine 8 cm Luftraum zwischen den einzelnen Elementen aufweist. Gabeln sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einzelnen Elemente eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten und abwechselnd mit natürlichen Einfriedigungen, wie Hecken oder Sträuchern in mindestens in der gleicher Länge wie die Gabeln errichtet werden. Bis zur Höhe von einem Meter kann die Einfriedung in geschlossener Form hergestellt werden, auch wenn eine bis zu 1,50 m hohe Anlage errichtet wird. Für die Höhen gelten die vorgenannten Regelungen.
Wild lebenden Kleintieren muss das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen mit Hilfe der Durchlässigkeit der Einfriedigungen ermöglicht werden. Dies kann bspw. durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung von mind. 10 cm Höhe oder durch ausreichend große Spalten von mind. 10 cm Breite in der Einfriedung erreicht werden.
Natürliche Einfriedigungen sind von den vorgehenden Festsetzungen nicht betroffen.

Vorgärten:
Im gesamten Plangebiet ist die Vorgartenfläche als grüne Vegetationsfläche auszubilden; die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig.
Die Definition des hier genannten Vorgartens umfasst einen 3,00 m breiten Streifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur straßenzugewandten Baugrenze.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen
gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
Vogelarten (Baumpieper):
Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden ist die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Fall- und Rodungsarbeiten sollen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind und die ökologische Funktionsfähigkeit von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten erhalten bleibt.
Um eine erhebliche Störung gem. § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG potenzieller Brutstätten des Baumpiepers zu vermeiden müssen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (Anfang April bis Ende August) beginnen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Brutzeit nicht zu vermeiden, ist sicherzustellen, dass keine Baumpieperreviere in der nahen Umgebung der Baumaßnahmen vorhanden sind. Wird ein Baumpieperrevier in der Umgebung des Plangebietes festgestellt, sind Baumaßnahmen im Störbereich des Reviers (ca. 100 m Radius) während der Brutzeit zu vermeiden.

Ermächtigungsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

IV. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Hinweise und Kennzeichnungen

I. Anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist in das im Plangebiet festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten.

II. Eine Grundwasserumsetzung 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.
Erste Erdbeugungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archaische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. 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).

Stadtteil Ennigerloh

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

Bebauungsplan Nr. 424 "Ennigerheide - Raiffeisenring"

Übersichtsplan M 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. 424 "Ennigerheide - Raiffeisenring"

Gemarkung: Enniger Stand der Planunterlagen: Juni 2018
Flur: 20 Rechtsverbindlich seit:
Maßstab: 1 : 1.000

20.11.2018

Drees & Huesmann
Architekt Stadtplaner
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72380
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

| | | |
|--|---|---|
| Der Rat der Stadt Ennigerloh hat den Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen. | Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 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 Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB am beschlossen. |
| Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. | | |
| Ennigerloh, den | Ennigerloh, den | Ennigerloh, den |
| Bürgermeister | Bürgermeister | Bürgermeister |
| Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. | Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am gem. § 1 (7) BauGB abgewogen. | Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Erweiterung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. |
| In der ortsüblichen Bekanntmachung am erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. | Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 7 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am als Satzung beschlossen. | 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 | Ennigerloh, den | Ennigerloh, den |
| Bürgermeister | Bürgermeister | Bürgermeister |

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 424 "Ennigerheide - Raiffeisenring" - Enniger -

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO.