



**Legende**  
zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen im Park" - Stadtteil Ennigerloh

**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  
 "Gebiet für Wohngebäude"

**Maß der baulichen Nutzung**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO  
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
 (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)

TH 10,00m maximale Traufhöhe - TH -  
 FH 13,00m maximale Firsthöhe - FH -  
 WH 7,50m maximale Wandhöhe - WH -  
 GH 10,50m maximale Gebäudehöhe - WH -  
 SD Satteldach  
 PD Pultdach  
 FD Flachdach

**Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB  
 o offene Bauweise  
 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB  
 8 WE Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

**Verkehrsflächen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB  
 Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB  
 St Flächen für oberirdische Stellplätze  
 TGa Flächen für Tiefgaragen  
 Bereich für Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB  
 GEF Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger, Gehecht zugunsten der Öffentlichkeit  
 GEG Gehecht zugunsten der Öffentlichkeit

**Grenzen und Abgrenzungen**  
 gem. § 9 (7) BauGB; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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  
 Gebäudeabriss

**Textliche Festsetzungen**  
 zum Bebauungsplan "Wohnen im Park" - Stadtteil Ennigerloh

**Art der baulichen Nutzung**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB  
 "Gebiet für Wohngebäude"  
 Das Baugebiet dient der Unterbringung von Wohngebäuden.  
 In dem Gebiet sind zulässig:  
 - Wohngebäude.

**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  
 Höhen baulicher Anlagen  
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO  
 Der Traufpunkt (Traufhöhe TH) wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.  
 Die Firsthöhe (FH) wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.  
 Die Wandhöhe (WH) gilt der obere Abschluss des obersten Vollgeschosses einschließlich der Brüstung.  
 Für die Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Abschluss des Gebäudes als Bezugspunkt.  
 Die Festsetzung der unteren Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO erfolgt im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

**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 die Abstandsflächen bleiben unberührt.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB  
 Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen und offene oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der Garagenöffnung bzw. -zufahrt muss ein Stauraum mit einem Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 75 m³ Rauminhalt im Sinne des 62 (1) Ziffer 1a BauO NRW, Garagen mit einer Bruttogrundfläche von 30 m² im Sinne des 62 (1) Ziffer 1b BauO NRW sowie Einfriedungen.  
 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 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 Wohngebäude auf acht bzw. zehn beschränkt. (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

**Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB**  
 Örtliche Bauvorschrift (§ 89 BauO NRW)  
 Dachauf- und Dachausbauten sind generell unzulässig.

**Hinweise und Kennzeichnungen**

I. Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

II. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbehebungen 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. archäologische 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).

III. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Warendorf umgehend zu verständigen.  
 Unmittelbar angrenzend an die geplante Bebauung an der Clemens-August-Straße befindet sich eine in der Denkmalliste eingetragene Wegekapelle. Um einer Beeinträchtigung dieses Baudenkmals vorzubeugen, ist die Ausführung der Bebauung parallel zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren über die Untere Denkmalbehörde mit dem Referat Praktische Denkmalpflege abzustimmen.

IV. Artenschutz:  
 Fällarbeiten:  
 Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen ausschließlich innerhalb der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeiträume (30.09.bis 01.03.) durchzuführen.  
 Bauzeitenregelung:  
 Abrissarbeiten dürfen nur außerhalb der Wochenstubezeit der Fledermäuse (Juni bis August) durchgeführt werden. Der Zeitraum im Winter (zwischen Ende Oktober und Ende März) wird somit als Bauzeitenfenster für Abrissarbeiten festgeschrieben. Entkernungs- und Rückbaumaßnahmen in den Gebäuden können ganzjährig durchgeführt werden.  
 Für den Fall, dass die o.g. Bauzeitenregelungen nicht eingehalten werden können, ist eine ökologische Baubegleitung zwingend erforderlich.

V. Bergbau  
 Das Plangebiet befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaber dieser Erlaubnis ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut Markscheidewagen, Wülnerstraße 2 in 52062 Aachen. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

**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 (Planzeichnungsverordnung 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 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW, S. 738).

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen im Park" gem. § 2 (1) BauGB am **09.07.2018** beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am **22.03.2019** ortsüblich bekannt gemacht.  
 Ennigerloh, den **26.09.2019**  
 gez. Lülff  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom **22.03.2019** bis **05.04.2019** durch öffentliche Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.  
 Ennigerloh, den **26.09.2019**  
 gez. Lülff  
 Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen im Park" mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB am **08.04.2019** beschlossen.  
 Ennigerloh, den **26.09.2019**  
 gez. Lülff  
 Bürgermeister

Der Entwurf, die Begründung und der Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen im Park" haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **02.05.2019** bis einschließlich **03.06.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
 In der ortsüblichen Bekanntmachung am **24.04.2019** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.  
 Ennigerloh, den **26.09.2019**  
 gez. Lülff  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am **30.09.2019** gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.  
 Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 7 GO NW und § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen im Park" am **30.09.2019** als Satzung beschlossen.  
 Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am **09.11.2019** öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen im Park" 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 **30.10.2019**  
 gez. Lülff  
 Bürgermeister

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am **09.11.2019** öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen im Park" 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 **12.11.2019**  
 gez. Lülff  
 Bürgermeister

**Stadt Ennigerloh**  
 Stadtteil Ennigerloh

Übersichtsplan M 1 : 5.000

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen im Park"**

Gemarkung: Ennigerloh Stand der Planunterlagen: Dezember 2018  
 Flur: 5, 21 Rechtsverbindlich seit:  
 Maßstab: 1 : 500

15.08.2019

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH**  
 Venhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 Fon +49 5205 72980  
 fax +49 5205 22679  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de