



### LEGENDE

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 420.1 "Brook" in 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

- 0,4** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,4** Geschossflächenzahl

- SD, WD** nur Einzelhäuser zulässig
- SD, WD** nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

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

- o** offene Bauweise

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

- Baugrenze**

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünfläche**
- hier:** Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche**

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen**

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Abs. 6 BauGB

- Hecken mit Überhälter o. Heister** (entpr. den textl. Festsetzungen)

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

- SD, WD** Satteldach, Walmdach
- 35° - 45°** zulässige Dachneigung

Nachrichtliche Eintragungen

- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**

Flurstücksnummer 325

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

Bei einer Versiegelung von über 30 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m<sup>2</sup> mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m<sup>2</sup> mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m<sup>2</sup> mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 6 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m<sup>2</sup>)
- 10 m<sup>2</sup> Dachfläche begrünen
- 20 m<sup>2</sup> Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen oder 0,15 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen
- 1 einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm
- 1 einheimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten

### FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für eine Bepflanzung sind wie folgt konkretisiert:

- 1) Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterich, Kletterhortensie, Geißblatt, Wilder Wein, vorzusehen.
- 2) Im Rahmen der geforderten Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze bzw. Bäume und Sträucher entsprechend den Hinweisen aus der Eingriffsbewertung und Ausgleichsbemessung zu verwenden.

### Hecken (Anpflanzungen):

Breite 3 m; 2-reihig, versetzt, Abstand 1 m in der Reihe und zwischen den Reihen; ca. alle 12 - 15 m mittig/versetzt ein Überhälter (Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm oder Heister, Größe 250 - 300 cm.

### Straucharten:

- Crataegus monogyna Weißdorn
- Prunus spinosa Schwarzdorn
- Rosa canina Hundrose
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuß
- Euonymus europaea Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Malus communis Holzapfel
- Pyrus communis Wildbirne
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Ribes uva-crispa Stachelbeere
- Salix aurita Ohrwende
- Salix purpurea Purpurweide
- Salix cinerea Grauweide
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Viburnum opulus Schneeball

### Überhälter, Heister und Hochstämme:

- Quercus robur Stieleiche
- Fraxinus excelsior Esche
- Prunus avium Vogelkirsche

Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW

#### FASSADEN

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendenwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß“ umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

#### DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

#### 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 nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig.

#### EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

#### DACHNEIGUNG

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2° zulässig.

#### DACHGAUBEN

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m vom Ortsgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60% der Traufhöhe, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.

#### AUSNAHMEN

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

### HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- I. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- II. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- III. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.ZL. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwasseranlagensystemen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.ZL. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
- IV. Regenwasserbehandlung  
Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.
- V. Im Verfahrensgebiet ist die Löschwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h gesichert. Weitere Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von weniger als 300m im bestehenden Trinkwassernetz (Vikar-Türmer-Straße/Junker-Voss-Straße) vorhanden. Zur Löschwasserentnahme sind im Verfahrensgebiet Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen. Ein über diesen Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selbst sicherzustellen.
- VI. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfundamente, 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, Prof. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
- VII. Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

### Hinweis zur vereinfachten Änderung

Mit der vereinfachten Änderung wird ausschließlich die Festsetzung zur Dachform um die Zulässigkeit von Walmdächern erweitert, so dass zukünftig neben Satteldächern auch Walmdächer im gesamten Plangebiet zulässig sind. Weiterhin wird eine Festsetzung zur generellen Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestrichen (s. Begründung)

Ansonsten bleibt der Ursprungsplan unverändert.

### VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 420.1 "Brook" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2006 beschlossen.	Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2006 bis einschließlich 24.04.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.		In der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.03.2008 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.
Ennigerloh, den 20.06.2008 gez. Lülf Bürgermeister	Ennigerloh, den 20.06.2008 gez. Lülf Bürgermeister	Ennigerloh, den 20.06.2008 gez. Lülf Bürgermeister
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 23.06.2008 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.	Die Änderung des Bebauungsplans ist am 27.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.	
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 23.06.2008 als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan wird mit der Begründung während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben.	
Ennigerloh, den 25.02.2009 gez. Lülf Bürgermeister	Ennigerloh, den 02.03.2009 gez. Lülf Bürgermeister	

### ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- I. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)**  
Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV NW S. 380).
- II. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- I. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**  
In der Fassung vom 1. März 2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV NRW, S. 615).
- II. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**  
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- III. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung 1990 - PlanZV 90)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

# Stadt Ennigerloh

## Stadtteil Enniger

**Übersichtsanlage** M 1 : 5.000

## Bebauungsplan Nr. 420.1 "Brook"

### 1. vereinfachte Änderung

Gemarkung:	Enniger	Stand der Planunterlagen:	August 2003
Flur:	16	Rechtsverbindlich seit:	27.02.2009
Maßstab:	1 : 1.000		

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

Ennigerloh, im März 2009

**Stadt Ennigerloh**  
 Fachbereich Stadtentwicklung  
 - Der Bürgermeister -

i. A. Handke

Stand: 02.03.2009