



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**I** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
**0,4** Grundflächenzahl  
**FH max =** Maximale Firsthöhe bezogen auf fertige Oberkante westlicher Fuß- und Radweg siehe textliche Festsetzung Nr. 3  
**TH max =** Maximale Traufhöhe bezogen auf fertige Oberkante westlicher Fuß- und Radweg siehe textliche Festsetzung Nr. 3

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**E** Nur Einzelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 - Fußweg / Radweg

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger  
 Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger  
 Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze  
**574** Vorhandene Flurstücksnummer  
 Vorhandene Gebäude  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

### FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

35 - 45 ° Dachneigung

## TEXT

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße muss bei zwei Wohneinheiten mindestens 500 qm betragen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
 Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf die Höhe von 8,50 m bezogen auf die fertige Oberkante des westlich verlaufenden Fuß- und Radweges nicht überschreiten.  
 Die Traufhöhe darf die Höhe von 3,90 m - bezogen auf die fertige Oberkante des westlich verlaufenden Fuß- und Radweges nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

### FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
 Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen.
- DACHEINDECKUNG**  
 Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich. Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dacheindeckung ausgenommen.
- EINFRIEDUNGEN**  
 Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind nur in Form von Hecken zulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 0,70 m nur hinter einer Eingrünung zulässig.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, den

Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
 Ennigerloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Ennigerloh, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Ennigerloh, den

Bürgermeister

Auf der Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt Ennigerloh vom wurde dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - in der Zeit vom xxxxxxx x bis einschließlich xx xxx nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches erneut öffentlich ausgelegt. Diese erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Ennigerloh, den

Bürgermeister

Auf der Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt Ennigerloh vom wurde dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches erneut öffentlich ausgelegt. Diese erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Ennigerloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Ennigerloh, den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Ennigerloh, den

Bürgermeister

## HINWEISE

- DENKMALPFLEGE**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- KAMPFMITTELVORKOMMEN**  
 Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen, Tel.: 02931 822281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- STELLPLATZNACHWEIS**  
 Pro Wohneinheit, d. h. auch Einliegerwohnung ist gemäß Landesbauordnung (BauO NRW) je ein getrennt anzufahrender Stellplatz nachzuweisen.
- UMWELTBELANGE**  
 Die Aufräum- und Grünbeseitigungsaktionen sind nur außerhalb der Schutzzeit durchzuführen.
- BODENBESCHAFFENHEIT**  
 Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Kalkstein und Kalkmergelstein (Beckum-Schichten / Kreide) Deshalb ist folgendes zu beachten:
  - Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
  - Der untere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.
  - Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstluftwasserleiters auszuschließen.
  - Die den Karstluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden.
  - Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.

# STADT ENNIGERLOH

## BEBAUUNGSPLAN NR. 20.4

### "BERNHARDSTRASSE / FERDINANDSTRASSE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	02.03.2010	Entwurf	
		erneute öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
PL <sup>GR</sup>	75 / 48		
BEARB.	Stro / Bo		
M.	1 : 500		
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG		<b>WOLTERS PARTNER</b> ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DASL Dauper Straße 15 · D-48653 Coesfeld Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088 info@wolterspartner.de

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

**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).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**  
 In der Fassung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**  
 Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
 Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950).

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**  
 Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
 Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)**  
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708).