

# Bebauungsplan Nr. 418 "Almai" 2. vereinfachte Änderung



**Beb. Plan Nr. 418 "Almai"**

## Nachrichtliche Eintragungen



## Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

**HÖHENANLAGEN DER BAULICHEN ANLAGEN**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB  
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (Bürgersteig) liegen.

**ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauONW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubare Fläche der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Straße, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht unbedingt erforderlich sind, als Vorgärten landschaftlich zu gestalten.

Innerhalb der dargestellten Sichtachse dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden. Die dargestellte Sichtachse ist von jeglicher sichtbarer Bepflanzung freizuhalten. Einzelbäume als Hochstämme können in Abstimmung mit der Stadt an ausgewählten Standorten in Ausnahmefällen gepflanzt werden.

**NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO**  
Nebenanlagen mit einer maximalen gesamten Grundfläche von 7,5 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen, unter Freihaltung dargestellter Sichtachsen, zulässig.

**GARAGEN gem. § 23 Abs. 5 BauONW**  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und / oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Garage muss mindestens 5,00 m betragen.

## Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW

**Fassaden** Für die Gestaltung der Fassaden sind Vormauerziegel mit einem Anteil von mindestens 50 % an der Fassadenfläche zu verwenden.

**Dächer** Bei eingeschossiger Bauweise müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom Ortsgang mindestens 1,50 m entfernt liegen. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

**Einfriedungen** Innerhalb der Sichtachse an der Junker-Voss-Straße dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,20 m mit beidseitiger Begrünung sowie Hecken generell zulässig.

## Legende

zum Bebauungsplan Nr. 418 "Almai", 2. vereinfachte Änderung

Erklärung der Abkürzungen  
BauGB = Baugesetzbuch  
BauNVO = Bauutzungsverordnung  
BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen  
GO NRW = Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

## Erklärung der verwendeten Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Firstrichtung des Baukörpers
- zulässige Dachneigung
- Sichtachse

## 4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 418 "Almai"
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

## Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - 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 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**  
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332).

## Hinweise und Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 5 BauGB

- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- 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.
- Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen 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.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
- 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 vorhanden. Zur Löschwasserentnahme sind im Verfahrensgebiet Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßennachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen. Ein über diesen Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selbst sicherzustellen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
- Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.
- Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen 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 82-2281) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Warendorf" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH". Eigentümer des Bergwerksfeldes ist das Land NRW. Aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse ist in diesem Bergwerksfeld auch in absehbarer Zeit mit Abbaumaßnahmen nicht zu rechnen. Eigentümer des Erlaubnisfeldes ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen. Nach vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf den Planungsbereich ist daher nicht zu rechnen.

## Stadt Ennigerloh

Stadtteil Enniger



Übersichtsplan M. 1: 5.000

## Bebauungsplan Nr. 418 "Almai" 2. vereinfachte Änderung

Gemarkung: Enniger Stand der Planunterlagen: Januar 2010  
Flur: 17 Rechtsverbindlich seit: 17.06.2010  
Maßstab: 1:500, Gauß-Krüger-Koordinaten, m, cm

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

Ennigerloh im Dezember 2010

Stadt Ennigerloh  
Fachbereich Stadtentwicklung  
-Der Bürgermeister-

Handke

## Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.2008 beschlossen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen abgewogen und gemäß § 7 GO NRW und § 10 BauGB diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am 26.04.2010 als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den 01.06.2010

Ennigerloh, den 01.06.2010

gez. Lülff  
Bürgermeister

gez. Lülff  
Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist öffentlich bekannt gemacht worden und seit dem 17.06.2010 rechtskräftig.

Ennigerloh, den 23.12.2010

gez. Lülff  
Bürgermeister