

### LEGENDE

zum Bebauungsplan Nr. 7.2 "Friedenseiche" - 2. Änderung - Ennigerloh-Mitte

#### Erklärung der Abkürzungen

- BauGB = Baugesetzbuch
- BauNVO = Baunutzungsverordnung
- BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

#### Erklärung der verwendeten Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 Nrn. 4 und 6 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

##### Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- MGH = 8,00 m Gebäudehöhe mind. 8,00 m über OK Erschließungsanlage (i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- HGH = 10,00 m Gebäudehöhe max. 10,00 m über OK Erschließungsanlage (i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- Grundflächenzahl
- 0,4** Geschossflächenzahl

##### Bauweise

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

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise (vgl. Textliche Festsetzungen)
- g** geschlossene Bauweise
- H** nur Hausgruppen zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser

##### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO

- Baugrenze**
- Baulinie**
- überbaubare Grundstücksflächen**

##### Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche**
- Verkehrsgrün**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- hier: Fußweg**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (außer Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge)**

##### Flächen für Versorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Umspannstation**

##### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Fläche für das Anpflanzen einheimischer standortgerechter Laubgehölze (Feuerwehrraum ist freizuhalten)**

##### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB

- Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftscarports**

##### Grenzen

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung**

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 6 BauGB

#### Mischgebiet

Im Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO sind aus dem Spektrum der Vergnügungstätigkeiten gem. Abs. 3 Nr. 8 solche wie Spielhallen gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Im Falle des ausgewiesenen dreigeschossigen Höchstmaßes ist das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandflächen bleiben unberührt.

#### NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung sowie der Garagenverordnung zugelassen werden.

Die nicht dargestellten Standorte für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen, die seitlich an die Verkehrsfläche angrenzen, müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von dieser einhalten. Die entstehende Abstandsfläche ist einzuzünnen.

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. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegründung wird ausdrücklich hingewiesen.

Die im Bebauungsplan niedergelegte Trafostation darf in Grenzbebauung außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Ennigerloh zugelassen werden. Die zuständige Behörde entscheidet über die Zulassung der Anlagen.

#### Bauweise

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

Bei Gebäuden in offener Bauweise darf der seitliche Grenzabstand nicht weniger als 3,00 m betragen

Bei Gebäuden, die in abweichender Bauweise errichtet werden, sind die im Bebauungsplan niedergelegten Baugrenzen, als maximale Baukörperausdehnungen anzusehen. Die Baukörperlänge sowie die Baukörpertiefe darf das Maß von 50,00 m überschreiten.

#### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Der Einmündungsbereich „Luisenstraße / Zur Friedenseiche“ ist von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können hochstämmige Einzelbäume, wenn diese nach Standort und Anzahl eine Sichtbehinderung ausschließen, in vorgesehene Pflanzflächen einbezogen werden.

#### Höhenanlage der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

#### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die als Flächen für private Stellflächen ausgewiesenen Grundstücksteile stellen zwingende Standorte dar.

#### FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

Zum Schutz der Gebäude entlang der Luisenstraße vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklassen SSK 1-2 (Rollädenkästen, Lüftungen ect.) erforderlich.

Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der jeweiligen Schallschutzklasse (SSK 1-2) vorzusehen.

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

#### Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden oder zu verputzen. In Betracht kommen für die Vormauerziegel rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 8011) Farbtöne und deren Schattierungen. Die Putzflächen sind in Farbtonen gemäß RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) oder entsprechende Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher zu streichen. Giebel dürfen verblettert oder verschiefert werden. 15% der Außenwandflächen können mit anderen Materialien gestaltet werden.

#### Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Haupthauses auszuführen (Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen). Aneinandergebauten Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen.

#### Einfriedigungen

Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzuzünnen. Hecken sind als Einfriedung allgemein zulässig.

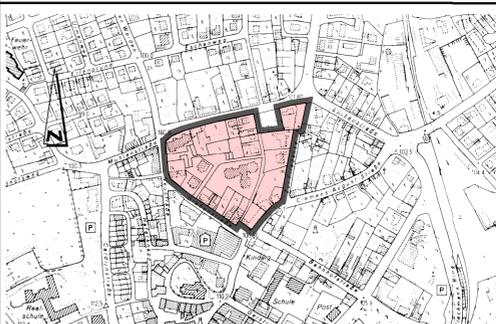
#### Dachneigung

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

#### Dachgauben

Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Länge von maximal 2,00m auszuführen. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zugelassen werden.

## Stadt Ennigerloh Stadtteil Ennigerloh - Mitte



Übersichtsplan M 1 : 5.000

## Bebauungsplan Nr. 7.2 „Friedenseiche“ - 2. Änderung -

Gemarkung: **Ennigerloh** Stand der Planunterlagen: **September 2002**

Flur: **21** Rechtsverbindlich seit: **27.07.2004**

Maßstab: **1 : 500**

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

Ennigerloh, im Januar 2004

Stadt Ennigerloh - Der Bürgermeister - .....gez. Handke...

### VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.11.1989 beschlossen. Am 23.09.1991 wurde ein ergänzender Ratsbeschluss gefasst. Ennigerloh, den 28.07.2004 gez. Lülff Lülff Bürgermeister	<b>Offenlegungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 02.03.1993 beschlossen. Weitere Beschlüsse erfolgten am 04.05.1998, 28.10.2002 und 22.09.2003. Ennigerloh, den 28.07.2004 gez. Lülff Lülff Bürgermeister	<b>Offenlegung</b> Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.1993 bis einschließlich 30.04.1993, vom 10.05.2002 bis einschließlich 09.07.2002, vom 24.05.2004 bis einschließlich 04.06.2004, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ennigerloh, den 28.07.2004 gez. Lülff Lülff Bürgermeister
<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 4 GO NW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 21.07.2004 als Satzung beschlossen. Ennigerloh, den 28.07.2004 gez. Lülff Lülff Bürgermeister	<b>Inkrafttreten</b> Der Bebauungsplan ist am 27.07.2004 öffentlich bekanntgemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig. Der Bebauungsplan und die Begründung werden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ennigerloh, den 28.07.2004 gez. Lülff Lülff Bürgermeister	

### ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- I. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)**  
In der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254).
- II. Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).
- III. 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 22. Juli 2003 (GV. NRW. S. 434).
- IV. 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).
- V. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- I.** Anfallendes Niederschlagswasser ist über entsprechende Einrichtungen zurückzuhalten. Abzuschlagende Niederschlagswasser können in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.
- 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.Zt. 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.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
- IV.** Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist bei den Gebäuden der Einbau einer Rücktaucheranlage vorzusehen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

### FÖRMICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- ↔** Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers
- ↘ 35° - 45°** zulässige Dachneigung

### NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- Flurstücksgrenze
- 4711** Flurstücknummer
- · —** geplante Grundstücksgrenze
- · — · —** Versorgungsleitungen
- Denkmal gem. Begriffsbestimmung § 2 Denkmalschutzgesetz Die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Ennigerloh bleibt einem besonderen Verfahren vorbehalten.
- ⊠** abzubrechendes Gebäude