

### Ermächtigungsgrundlagen

- I. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).
- II. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (GV. NRW. S. 2585).
- III. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau ONRW)**  
in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863).
- IV. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GV. NRW. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (GV. NRW. S. 466).
- V. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### Hinweise und Kennzeichnungen

- I. Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Sondergebietes (wenn möglich) über entsprechende Einrichtungen zurückzuhalten bzw. zu versickern.
- II. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- III. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. 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).

### Legende

zum Bebauungsplan Nr. 423 "Ferienbauernhof Röhr" - Stadtteil Enniger -

#### 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 i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

- SO** Sonstiges Sondergebiet  
 gem. § 11 BauNVO  
 Zweckbestimmung: „Ferienbauernhof“ - SO (Ferienbauernhof) -

**Maß der baulichen Nutzung**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 12,00 m maximale Firsthöhe - FH -

**Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise  
 — Baugrenze zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.  
 — überbaubare Grundstücksfläche  
 — nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

— Flächen für Stellplätze

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB  
 — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

**Grenzen und Abgrenzungen**  
 gem. § 9 (7) BauGB; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

**Gestaltungsfestsetzungen**  
 gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW

- GD Geneigtes Dach  
 22° - 48° Dachneigung

#### Nachrichtliche Eintragungen

- Flurstücksgrnze  
 245 Flurstücksnummer  
 5 Bemessung in Meter

### Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 423 "Ferienbauernhof Röhr" - Stadtteil Enniger -

#### Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

#### Sonstiges Sondergebiet SO

Zweckbestimmung: „Ferienbauernhof“ - SO (Ferienbauernhof) -

Darin sind ausschließlich zugelässig:

- Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Flächen für Wohn-Mobilstellplätze (max. 6 Stellplätze) und sanitäre Anlagen. Zulässig sind folgende Betriebe, wenn von ihnen keine erheblichen Geruchsbelästigungen ausgehen (nach Geruchsimmissions-Richtlinie -GIRL- oberhalb von 0,10 Immissionswerten der Jahresstunden an relativer Geruchswahrnehmungshäufigkeit);
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Landwirtschaftliche Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art sowie von Lagerhäusern, Lagerplätze zum Aufstellen und zur Instandhaltung von Maschinen, Geräten sowie zur Abfüllung von Betriebsmitteln.
- Tierhaltung (Rinder und Kleintiere) sind in ein einem untergeordneten Umfang zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

**Höhen baulicher Anlagen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gebildet durch Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

#### Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstückseckpunkte (bzw. -grenzen) zur Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

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

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, während die Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.

Für die Standplätze / Stellplätze der Wohnmobile ist eine sanitäre Anlage (incl. Versorgung der Standplätze mit Elektrizität / Wasser, der Abfallbeseitigung sowie zur Ableitung des Abwassers) mit einer Grundfläche von maximal 30 qm und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft**  
 gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sowie von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB sind ausschließlich einheimische standortgerechte Obst- und Laubbäume (z. B. Stieleiche, Esche, Vogelkirsche) bzw. Laubgehölze und Sträucher (z. B. Weißdorn, Schwarzdorn, Hundrose, Hainbuche, Hartriegel, Schneeball, etc.) entsprechend dem Hinweis aus der Begründung zu verwenden.

**Gestaltungsfestsetzungen**  
 gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW

Dachform / Dachneigung

Für die Hauptgebäude (Wohngebäude, Stallgebäude) sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer, Dachneigung 22°-48°) zulässig. Davon abweichende Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB am ..... beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ennigerloh, den .....

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat die Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB am ..... beschlossen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den .....

Bürgermeister

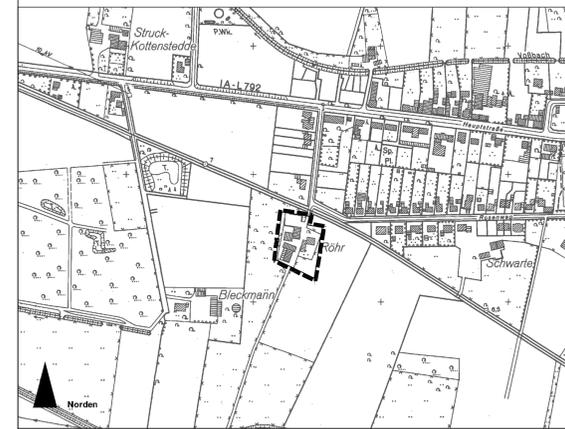
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und die öffentlichen Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am ..... gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zu -sammenfassenden Erklärung kann während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, eingesehen werden.

Ennigerloh, den .....

Bürgermeister

## Stadt Ennigerloh



Übersichtsplan M 1 : 5.000

### Bebauungsplan Nr. 423 "Ferienbauernhof Röhr"

Gemarkung: Enniger Stand der Planunterlagen: April 2011  
 Flur: 19 Rechtsverbindlich seit:  
 Maßstab: 1 : 500

20.04.2011 Te