

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 215.2 "Geistkamp" - Ostenfelde -

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

**Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

**Sonstiges Sondergebiet**

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteleinzel-handelsbetrieb gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO unter folgender Voraussetzung:

- maximale Verkaufsfläche: 1.100 qm

Für das Kernsortiment wird die maximal zulässige Verkaufsfläche wie folgt unterteilt festgesetzt:

A. Nahrungs- und Genussmittel,Getränke, Tabakwaren, Tiernahrung, Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege), Hausrat: 1.000 qm

B. Shopzone (Bäcker, Fleischer, Schlüsseldienst etc.): 100 qm

Randsortimente sind innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig, wenn sie dem Kernsortiment in der Fläche untergeordnet sind und nicht mehr als 5 % der maximalen Verkaufsfläche einnehmen.

Weitere nah- und zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind nur als Aktionsware auf maximal 50 qm innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 qm zulässig.

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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ -  
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

**Für das WA - Gebiet gilt:**

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 40 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Bei einer Versiegelung von über 40% der Gesamtläche hinaus sind je angefangene 100 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z.B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahme vorzusehen:

3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)  
10 m² Dachfläche begrünen  
20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen  
1 heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)  
1 heimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten (je angefangene 7,5 m²)

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

**Für das SO - Gebiet gilt:**

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

Die maximal zulässig Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Anmerkung:  
Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

**Für das WA - Gebiet gilt:**

Der Traufpunkt wird gebildet durch Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

**Bezugspunkt:**

Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Straßenverkehrsflächen-Oberkante. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstückseckpunkte (bzw. -grenzen) zur Straßenbegrenzungslinie zu bilden.

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.

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

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

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 Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagendächern wird ausdrücklich hingewiesen. (siehe "Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft")

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

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen können gem. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zugelassen werden. Eine angrenzende Verkehrsfläche bildet keine Nachbargrenze im Sinne des § 6 BauO NRW. Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Stellplatz, Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite anzulegen. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gem. § 6 BauO NRW die maximal zulässige Wandhöhe von 3,00 m überschreiten, wenn die auf beiden Seiten der Grenze errichteten Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten. Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des übergeordneten Baukörpers anzupassen.

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30 % nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Pflicht zur Herstellung eines zweiten Stellplatzes pro Wohneinheit kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an dem Stellplatz nicht besteht. Die Änderung des Stellplatzbedarfes ist der Stadt Ennigerloh anzuzeigen.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

Als Kompensation der für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden extern Ersatzflächen (rd. 3510 Wertpunkte gemäß Ahlener Modell / Bewertungsrahmen) festgesetzt. Die festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB werden den Flächen zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Die Flächen werden bzgl. der Lage und der zu treffenden Maßnahme zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf bestimmt.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a innerhalb des Sondergebietes wird festgesetzt:
- Hochstammige Solitär-Laubbäume sollen in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16 - 18 cm bzw. 12 - 14 cm und Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 60/100 cm gesetzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Stellplatzbegrünung:

**Für das SO - Gebiet gilt:**

Die Stellplatzflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind wie folgt zu begrünen und die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der unten angegebenen Arten als Hochstamm (Bäume 1. Größe: Stammumfang 16 - 18 cm; Bäume 2. Größe: Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und mit 3 Pfählen zu sichern.

Die Anpflanzung kann in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB vorgenommen werden.

**Für das WA - Gebiet gilt:**

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 40 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Bei einer Versiegelung von über 40% der Gesamtläche hinaus sind je angefangene 100 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z.B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahme vorzusehen:

3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)  
10 m² Dachfläche begrünen  
20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen  
1 heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)  
1 heimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten (je angefangene 7,5 m²)

**Für das WA - und das SO - Gebiet gilt:**

Geeignete Baumarten für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Bäume 1. Größe:

Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Esche	-	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides

Bäume 2. Größe:

Sand-Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Walnuss	-	Juglans regia
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris
Speierling	-	Sorbus domestica
Traubenkirsche	-	Prunus padus

Strauchartenauswahl für Hecken:

Faulbaum	-	Frangula alnus
Hasel	-	Corylus avellana
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Stechhülse	-	Ilex aquifolium
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Blauroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides

Fassaden- und Dachbegrünung

Die Realisierung von Fassaden- und Dachbegrünungen wird empfohlen.

**Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

**Für das SO - Gebiet gilt:**

Innerhalb der umgrenzten Flächen für eine Lärmschutzwand ist zu berücksichtigen:
Bei der Ausführung soll zur Vermeidung von Reflexionen die den Gewerbebetrieben zugewandte Seite schallabsorbierend gestaltet werden und auf dichte Abschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der verwendeten Wände muss im montierten Zustand mindestens Rw= 25 dB betragen. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung in Metern ab Oberkante der Fläche für Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes.

Als Lärmschutzmaßnahme sind die baulichen Anlagen nach Norden, Westen und Osten zu potenziellen Immissionsorten hin als umbaute, eingehauste Bauteile vorzusehen. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die in der Regel ohne Dach sind, wie Lagerplätze oder Leergutkäfige bzw. die Anlieferungszone. Das Fassaden- und Dachmaterial muss ein Bauschalldämmmaß von ≥ 25 dB aufweisen.

Der Schalleistungspegel für die Rückkühler der Zu- und Ablüftungen ist so zu wählen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten von diesen Geräusch-Quellen ein Immissionsschallpegel von L< 30 dB(A) bewirkt wird.

Anmerkung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten aus Immissionsschutzgründen festgeschrieben werden:
- keine Nutzung der innerhalb des Sonstigen Sondergebietes festgesetzten Stellplatzanlage in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr (Installierung einer Zufahrtssperre),
- kein Anlieferverkehr innerhalb des Sonstigen Sondergebietes in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

**Für das WA - Gebiet gilt:**

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (siehe untenstehende Übersicht) wird festgesetzt:

Zum Schutz 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 erforderlich. Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster innerhalb der Lärmpegelbereiche sind:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" [in dB (A)]	erforderliches R´ <sup>w, res</sup> des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen [in dB]	erforderliches R´ <sup>w, res</sup> des Außenbauteils bei Büroräumen [in dB]
<b>II</b>	<b>56 bis 60</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>III</b>	<b>61 bis 65</b>	<b>35</b>	<b>30</b>

Anmerkung:  
Die Höhe des resultierenden Schalldämmmaßes R´<sup>w, res</sup> ist abhängig von Nutzung der Räume, den Abmessungen der Räumlichkeiten sowie der Flächenanteile von Außenwänden und Fenstern. Die Berechnung hat nach der DIN 4109 (Tabellen 8 bis 10) zu erfolgen.

Für Räume mit üblicher Räumhöhe von etwa 2,50 m und Raumtiefe von etwa 4,50 m oder mehr, sowie einem Fensteranteil von etwa 40 % sind im Lärmpegelbereich 2 Fenster der Schallschutzklasse SSK 1, im Lärmpegelbereich 3 Fenster der Schallschutzklasse SSK 2 erforderlich.

An den Fassaden, an denen zur Nachtzeit 50 dB(A) überschritten werden, sollten durch Grundrissgestaltung Fenster zu Schlafräumen vermieden werden. Ist dieses nicht zu realisieren, sind die Schlafräume zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßs R´<sup>w, res</sup> zu berücksichtigen.

Der Freiraum ist bis zu einem Abstand von 40,00 m zur Straßenmitte der Eckeystraße lärmvorbelastet.

In dem Bereich sind Außenwohnbereich wie Terrassen, Balkone, Dachterrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten sowie die Anordnung von Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnisches Orientierungswertes tags bewirken.

