



**Stadt
Ennigerloh**

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 313
„Am Dorfbach“, Ennigerloh-Westkirchen**

Entwurf zum Satzungsbeschluss

im Mai 2006

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh

Der Bürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Telefon (02524) 28-410

Fax: (02524) 28-495

E-Mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de

www.ennigerloh.de

Inhalt

0.	Hinweise zur erneuten öffentlichen Auslegung	4
1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.	Bestandssituation.....	6
2.1.	Größe und Abgrenzung	6
2.2.	Bestandsituation des Geltungsbereiches	7
2.3.	Umfeld des Plangebietes	7
2.4.	Verkehrliche Erschließung	7
2.5.	Gesamtörtliche Situation	8
3.	Formelle und informelle Planungen	8
3.1.	Landes- und Gebietsentwicklungsplanung	8
3.2.	Flächennutzungsplan	8
4.	Städtebaulicher Entwurf.....	9
4.1.	Städtebauliches Konzept	9
4.2.	Erschließungskonzept.....	9
4.3.	Grün- und Freiraumkonzept	10
5.	Bauleitplanerische Festsetzungen	10
5.1.	Bebauung	10
5.2.	Art der baulichen Nutzung	10
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	13
5.4.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.5.	Stellplätzen und Garagen	16
5.6.	Verkehr	16
5.7.	Grünflächen	17
5.8.	Weitere Festsetzungen	18
5.9.	Nachrichtliche Eintragungen	21

6.	Altablagerungen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen	21
7.	Gewerbliche Immissionen	21
8.	Landwirtschaftliche Immissionen	24
9.	Bodenordnung	24
10.	Erschließung	24
10.1.	Verkehr	24
10.2.	Ver- und Entsorgung	25
11.	Hinweise	26
11.1.	Entwässerung	26
11.2.	Grundwassernutzung	26
11.3.	Trinkwasseranlagen	26
11.4.	Regenwasserbehandlung	26
11.5.	Löschwasserversorgung	26
11.6.	Bodendenkmäler	27
11.7.	Sonnenenergienutzung	27
12.	Umweltverträglichkeit	27
13.	Städtebauliche Zahlenwerte	29
14.	Begründung zur Gestaltungssatzung	29
14.1.	Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung	30
14.2.	Festsetzungen	31

0. Hinweise zur erneuten öffentlichen Auslegung

Der Entwurf zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 07.11.2005 bis 06.12.2005 öffentlich ausgelegen. Durch die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr am 13.02.2006 beraten und abgewogen.

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der Umlegung haben sich Änderungen hinsichtlich der an der Umlegung teilnehmenden Grundstücke ergeben, die Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

Vor dem Hintergrund der durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr auf Grund der Abwägung beschlossenen Änderungen ist der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 313 „Am Dorfbach“ erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt gemäß des Beschlusses des Ausschusses verkürzt für den Zeitraum von 2 Wochen.

Die beschlossenen Änderungen betreffen insbesondere

- a) den Geltungsbereich des Bebauungsplans
Der Geltungsbereich wurde um den Bereich zwischen Warendorfer Straße und Clemens-Ruhe-Weg verkleinert. Der neue Geltungsbereich umfasst somit den südlich der Ostenstraße gelegenen Bereich zwischen Clemens-Ruhe-Weg und Dorfbach.
- b) die festgesetzten Wohnbaugrundstücke und die zugehörigen mit Erschließungsfunktion verbundenen Verkehrsflächen:
Die nord-östlichen sowie die südlichen, im öffentlich ausgelegten Entwurf als „Wohnbauflächen“ festgesetzten Grundstücke, werden nicht entwickelt. Sie werden zukünftig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung kann die „Planstraße B“ daher entfallen und die „Planstraße A“ entsprechend verkürzt werden.
- c) die festgesetzten Schallschutzklassen:
Die Festsetzungen hinsichtlich der Schallschutzklassen wurden entsprechend der Anregung des Kreises überarbeitet.

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bereich des Plangebietes überlagert Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 302 „Gewerbegebiet Spiekermann“, Ennigerloh-Westkirchen sowie Nr. 306 „Gewerbegebiet Warendorfer Straße“, Ennigerloh-Westkirchen. Diese Pläne wurden beide 1982 rechtskräftig. Die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung vollzog sich anders als erwartet. Bereits Ende der 90er Jahre verfolgte die Stadt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Spiekermann“ deshalb das Ziel, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohnbauland zu decken.

Es kam aber kein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zustande, so dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht rechtskräftig wurde.

Mit der im Jahr 2003 beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 313 „Am Dorfbach“ greift die Stadt Ennigerloh die Absicht zur Schaffung von Wohnbauflächen im Ortsteil Ennigerloh-Westkirchen wieder auf. Das neuerliche Planverfahren geht auf die Initiative der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans zurück, das Gebiet privat zu erschließen, sowie ihre Bereitschaft, ein privates Umlegungsverfahren durchzuführen. Erst hierdurch werden die notwendigen Voraussetzungen für die Entwicklung bebaubarer Grundstückszuschnitte geschaffen.

Basierend auf dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2003 findet in diesem Planverfahren das Baugesetzbuch in seiner vor dem 20. Juli 2004 rechtsverbindliche Fassung Anwendung.

Bei der Erörterung der Frage der Umweltauswirkungen ist zu beachten, dass zum heutigen Zeitpunkt auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 302 „Gewerbegebiet Spiekermann“ sowie Nr. 306 „Gewerbegebiet Warendorfer Straße“ Planrecht zur gewerblichen Entwicklung des Gebietes besteht. Diese heute auf Basis rechtskräftiger Bebauungspläne mögliche Entwicklung des Gebietes ist daher der geplanten Entwicklung gegenüberzustellen.

Der Planentwurf hat den „Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen“ gemäß Punkt 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zum Gegenstand. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 18.800 qm. Sie unterschreitet den sogenannten unteren Schwellenwert von 20.000 qm. Entsprechend den Regelungen des UVPG ist daher keine allgemeine Prüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Nach Einschätzung der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, sind bei der weiteren Entwicklung keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu erwarten.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht notwendig.

2. Bestandssituation

2.1. Größe und Abgrenzung

Das ursprüngliche Plangebiet (=Geltungsbereich des Bebauungsplanes) hat eine Größe von ca. 70.000 qm. Es liegt im Süd-Osten der Ortslage Ennigerloh-Westkirchen in ca. 500 m Entfernung vom Ortskern Westkirchen. Die Kernstadt Ennigerloh liegt ca. 5 km entfernt. Das ursprüngliche Plangebiet ist Bestandteil der Flur 10 der Gemarkung Westkirchen und wurde folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von der „Ostenstraße“,
- im Osten von dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Dorfbach,
- im Süden von der Straße „Rigge“ sowie
- im Westen von dem „Clemens-Ruhe-Weg“ bzw. der „Warendorfer Straße“.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Entsprechend des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr wurde das Plangebiet verkleinert. Die westliche Grenze bildet nunmehr der „Clemens-Ruhe-Weg“. Das Plangebiet umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 61.000 qm.

Für die Fläche zwischen „Clemens-Ruhe-Weg“ und „Warendorfer Straße“ besteht nach Anregungen des Kreises weiterer Untersuchungsbedarf. Hier befindet sich ein Altstandort, der früher als Tankstelle mit Lackiererei und Kfz-Handel genutzt wurde.

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde sind die für diesen Standort vorliegenden Daten/Informationen für eine abschließende Bewertung nicht ausreichend. Die im weiteren Verfahren notwendigen Maßnahmen sind im Detail direkt mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Da die erforderlichen Untersuchungen bis zum Auslaufen der Übergangsfrist des Baugesetzbuches (Stichtag ist der 20.07.2006) nicht abschließend zu behandeln sind, wurde dieser Bereich aus dem aktuellen Verfahren herausgenommen. Der Bereich östlich des „Clemens-Ruhe-Weges“, also der Bereich der Wohnbauflächenentwicklung (entspricht dem Umlegungsgebiet), soll vor Auslaufen der Übergangsfrist des Baugesetzbuches zum Satzungsrecht geführt werden.

Der Bereich zwischen Warendorfer Straße und Clemens-Ruhe-Weg, in dem sich der Altstandort befindet, wird nach Abschluss der erforderlichen Untersuchungen nach dem dann anzuwendenden neuen Recht des Baugesetzbuches zum Satzungsrecht geführt. In diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

2.2. Bestandsituation des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet stellt sich derzeit wie folgt dar:

- Die Grundstücke, die südlich an die „Ostenstraße“ sowie östlich an die „Wareндorfer Straße“ angrenzen, sind überwiegend bebaut. Im Süden befindet sich der ehemalige Schreinereibetrieb „Spiekermann“. Dort ist heute in einem Teil der ehemaligen Hallen eine Kfz-Werkstatt untergebracht.
- Kleinere Teile des übrigen Plangebietes werden heute als Gartenland, der überwiegende Teil als Wiesen- und Weidefläche genutzt.
- Das Gebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom „Clemens-Ruhe-Weg“, einem auf der ehemaligen Gleistrasse der Köln-Mindener Eisenbahn verlaufenden Fuß- und Radweg, gequert.
- Die östliche Grenze des Plangebietes bildet der „Westkirchener Dorfbach“, ein qualifiziertes Gewässer zweiter Ordnung.
- Von der Rigge ausgehend verläuft in Nord-Süd-Richtung ein gekennzeichnete Wanderweg, der in die Ostenstraße mündet.
- In dem Gebiet befindet sich ein Bolzplatz.

2.3. Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt an den südlichen Teil des Dorfkerns an. In fußläufiger Entfernung befinden sich verschiedene Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäfte entlang der „Wareндorfer Straße“. Ebenfalls im Ortskern befindet sich der Hauptsitz der Condor-Werke. Bis vor wenigen Jahren wurden hier Elektroinstallationskomponenten, Druckschalter und Motorschutzschalter entwickelt und produziert.

Im Süd-Westen befindet sich an der Wareндorfer Straße der neue Sitz der Firma „Mefus & Frisch Kältetechnik“. Am 2005 eröffneten Standort entstanden ein Verwaltungs- und Montagegebäude sowie eine große Lagerhalle. Das Leistungsspektrum umfasst die Kälte- und Klimatechnik für den privaten und gewerblichen Bereich.

2.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ostenstraße, die L 793, und im Westen an den Clemens-Ruhe-Weg an. Die Erschließung des wesentlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die Ostenstraße. Ausschließlich der südliche Teil des Plangebietes (das festgesetzte Mischgebiet) wird auch weiterhin über die Straße „Rigge“ an die Wareндorfer Straße, die Bundesstraße 475, angebunden. Über die Ostenstraße und die Straße „Rigge“ ist das Plangebiet an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden.

2.5. Gesamttörtliche Situation

Der Stadtteil Westkirchen liegt im Norden von der Kernstadt Ennigerloh und hat insgesamt ca. 2.700 Einwohner (Stand 31.12.2004). Der Ort sowie der nördlich gelegene Ortskern werden durch die Bundesstraße B 475, die Warendorfer Straße, in Nord-Süd-Richtung durchtrennt.

Der Ortskern ist neben der räumlichen Teilung durch die B 475 wie folgt funktional aufgeteilt. Im nördlichen Teil befindet sich der historische Kern Westkirchens rund um die Kirche St. Laurentius. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen erstrecken sich von hier beidseitig der B475 entlang nach Süden. Der südliche Teil des Ortskerns wird dominiert von gewerblichen Nutzungen, die insbesondere in dem Bereich zwischen Hoetmarer Straße, Warendorfer Straße und Schliekstraße angesiedelt sind.

Wohnnutzung findet sich nord-westlich der Hoetmarer Straße und südlich der Schliekstraße (zwischen Hoetmarer Straße und B 475).

Auf dem Gelände der ehemaligen Münsterland-Kaserne vollzieht sich die Konversion durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit ca. 60 Wohneinheiten. Im Norden des Kasernengeländes wird angrenzend an die Freckenhorster Straße ein Gewerbegebiet entstehen.

3. Formelle und informelle Planungen

3.1. Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die vorhandene und auch zukünftige planungsrechtliche Situation entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner 7. Änderung das Gebiet angrenzend an die L 793 als „gemischte Bauflächen“ und für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Wohnbauflächen“ dar. Der Bebauungsplanentwurf wird aus diesen Darstellungen entwickelt.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1999 erfolgte parallel zum damaligen Plankonzept. Lediglich ein räumlich untergeordneter Bereich entlang der „Rigge“ und der Warendorfer Straße wird im vorliegenden Entwurf als „gemischte Baufläche“ festgesetzt (an der Warendorfer Straße Flurstücke 111, 112 und 308, Flur 10, Gemarkung Westkirchen sowie auf den Grundstücken Rigge 9, 9a und 11).

Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Sie folgen der derzeitigen und absehbaren Nutzungsstruktur. Diese Abweichung soll auf Grund der Geringfügigkeit nicht einem Änderungsverfahren unterzogen werden, sondern in den neu in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan übernommen werden. Dieser Vorgehensweise hat die Bezirksregierung Münster in ihrer Stellungnahme im Rahmen der ersten erfolgten Auslegung zugestimmt.

4. Städtebaulicher Entwurf

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Nachdem das städtische Baugebiet „Schliekstraße/Blumenstraße“ vollständig bebaut ist, stehen zwar derzeit in Westkirchen keine Grundstücke in privaten oder städtischen Baugebieten zur Verfügung. Auf dem Gelände der ehemaligen Münsterland-Kaserne werden jedoch in naher Zukunft ebenfalls neue Bauplätze nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 314 „Am Bultbach“, Ennigerloh-Westkirchen, zur Verfügung stehen, so dass eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert ist.

4.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche: im Norden entlang der Ostenstraße ist Mischgebietsnutzung geplant. Dies entspricht der heutigen bzw. der bereits in den vorhergehenden Planungen beabsichtigten Entwicklung dieser Bereiche. Der übrige, südlich bzw. westlich an diese Gebiete angrenzende Bereich soll der Wohnnutzung zugeführt werden, wobei der Clemens-Ruhe-Weg die westliche Grenze des geplanten Wohngebietes bildet. Das Konzept sieht überwiegend Einzelhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken (500-600 qm) vor.

Der südliche Bereich entlang der Straße „Rigge“ soll ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt werden. Der neue Eigentümer der ehemaligen Schreinerei Spiekermann beabsichtigt hier die Schaffung eines Veranstaltungsraumes für Gesellschaftsfeiern mit einem angeschlossenen Catering-Service.

4.2. Erschließungskonzept

Das geplante Mischgebiet im Norden des Plangebietes wird durch die angrenzende Ostenstraße erschlossen. Das Mischgebiet im Süden wird wie bisher über die Straße „Rigge“ erschlossen, die in die B 475 mündet. Der geplante Veranstaltungsraum ist mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßen NRW, Niederlassung Münster, vorabgestimmt. Der Landesbetrieb wird im laufenden Baugenehmigungsverfahren entsprechend beteiligt.

Die Erschließung des Wohngebietes ist über eine zentrale Nord-Süd-Achse, abgehend von der Ostenstraße im Norden, geplant. Diese Straße wird im südlichen Bereich als Ringstraße ausgebildet, wodurch Stichstraßen mit den erforderlichen Wendeanlagen vermieden werden. Von der Straße geht im nördlichen Bereich des Wohngebietes westlich ein kürzerer Erschließungsstich ab, an dessen Ende eine entsprechende Wendeanlage vorgesehen ist.

4.3. Grün- und Freiraumkonzept

Das Konzept greift den östlich an das Plangebiet verlaufenden Dorfbach auf und sieht für gesamten Bereich „öffentliche Grünfläche“ vor. Der Uferrandstreifen wird von dieser Festsetzung eingeschlossen. Der Entwurf sieht im Bereich des Wohngebietes großzügig dimensionierte Grundstücke vor, bei denen sich unter Beachtung der Festsetzungen der überbaubaren Flächen zukünftig entsprechend große private Grün- und Freiflächen ergeben. Die privaten Grünflächen im Norden und im Süden des Plangebietes werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: natürliche Sukzession“ festgesetzt. Der Bereich des Dorfbaches wird wie oben beschrieben über die Festsetzung einer großzügig dimensionierten öffentlichen Grünfläche vor den Einwirkungen der Wohnbebauung geschützt.

5. Bauleitplanerische Festsetzungen

5.1. Bebauung

5.2. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 15 BauNVO)

5.2.1. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1 – 4 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sind **nicht** zulässig.

Der innere Bereich des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem Charakter der geplanten Entwicklung für diesen Bereich als auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Außerdem ermöglicht diese Baugebietsfestsetzung auch zukünftig in bezug auf ergänzende Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, eine flexible Handhabung.

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 3 u. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, weil die dadurch möglichen Belästigungen ausgeschlossen werden sollen. Zudem sind diese Nutzungen teilweise flächenintensiv und widersprechen der geplanten Entwicklung und dem Ziel der Versorgung mit Wohnbauflächen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt erhalten. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in den direkt angrenzenden Mischgebieten, also innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, allgemein zulässig. Dort sind auch die für derartige Einrichtungen bedeutsamen Standortfaktoren der guten Erreichbarkeit und der hohen Kundenfrequenz günstiger als in dem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen hat angeregt, die Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zuzulassen bzw. ausnahmsweise zuzulassen. Mit einer derartigen Regelung würden einer Vielzahl von denkbaren nicht störenden Gewerbebetrieben die Voraussetzungen gegeben, sich im Plangebiet niederzulassen. Gegenwärtig stellen sich nach Einschätzung der IHK derartige, nicht störende Gewerbebetriebe – gedacht wird ausschließlich an Betriebe aus dem tertiären Bereich – so dar, dass ein „Gewerbebetrieb“ nicht vermutet wird. Beispielhaft erwähnt die IHK Betriebe wie „Verkauf über Internet“, Versicherungsvertretungen, Handelsvermittlungen, Schreibbüros, Softwareentwicklungen, etc.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat beschlossen, der Anregung zu folgen und diese Nutzungen ausnahmsweise zuzulassen, um die angesprochenen wohngebietsverträglichen Nutzungen im Verfahrensgebiet zulassen zu können.

Ausnahmsweise zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet nunmehr

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

5.2.2. *Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen. Diese Vergnügungsstätten widersprechen dem Gebietscharakter. Diese Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle in der Ortslage Westkirchen sowie in ausgewiesenen Kerngebieten der Kernstadt Ennigerlohs zulässig.

Der im Mischgebiet an der Straße „Rigge“ vorhandene Kfz-Handel „Muckelmann“, Rigge 9b, genießt Bestandsschutz. Die Nutzungsänderung wurde mit Bauschein vom 29.08.2000 (AZ 63-Q-10152/99-4-G) vom Kreis Warendorf genehmigt.

Entsprechend der Auflage im Bauschein ist der betrieb so zu errichten und zu betreiben, dass bei Tage an der Grundstücksgrenze ein Wert von 65 dB(A) eingehalten werden kann. Durch die Änderung des Bebauungsplans auf Grund der Anregungen aus dem Umlegungsverfahren wird der Abstand zwischen der geplanten Halle sowie dem Kfz-Betrieb zu geplanten WA-Gebiet zukünftig ca. 55 m betragen. Bei einem Abstand von mehr als 50 m ist eine Unterschreitung des Richtwertes für das geplante WA-Gebiet anzunehmen (Reduktion um 6 dB(A) bei einer Verdopplung des Abstands). Hierzu wird auf Kapitel 7 dieser Begründung verwiesen.

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Kfz-Betriebes „Muckelmann“ im Einvernehmen mit der Stadt und dem zuständigen Staatlichen Umweltamt unter Beachtung der Aussagen des Schallgutachtens Nr. 5371098 ausnahmsweise zulässig sind, solange sie der Bestandssicherung des vorhandenen Betriebes dienen. Im Falle einer Neuplanung richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

5.3.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden im Sinne einer ortsüblichen Bauweise eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei großen Grundstücken sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 (bei der Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen) festgesetzt.

Diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO der beabsichtigten bzw. in der Ortslage vorhandenen Bautypologie.

In den festgesetzten Mischgebieten werden im Sinne einer ortsüblichen Bauweise eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (je nach Grundstücksgrößen und vorhandenen bzw. geplanten Baukörpern beträgt die GRZ 0,4 bzw. 0,6) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 (bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m) festgesetzt.

Diese Werte entsprechen der beabsichtigten Bautypologie und berücksichtigt den vorhanden Bestand. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird überschritten, um eine optimale Ausnutzung dieser Flächen an den Standorten mit hoher Lagegunst zu ermöglichen.

5.3.2. Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Planerisches Ziel bei den Festsetzungen zur Geschossigkeit ist eine optimale Ausnutzung der Grundstücke im geplanten Wohngebiet. Diese Festsetzung ermöglicht im Zusammenhang den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die individuelle Bebauung durch die zukünftigen Baufamilien.

5.3.3. Höhe baulicher Anlagen

Weiterhin werden folgende Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA festgesetzt, und zwar die:

- Firsthöhe,
- Traufhöhe (minimal und maximal) und
- Erdgeschossfußbodenhöhe.

Diese Beschränkungen sollen eine Integration in den Bestand, in das Ortsbild und die Umgebung gewährleisten sowie Belange des Nachbarschutzes vor übermäßig hoher Bebauung (z.B. zusätzliche Verschattung) sichern. Diese Festsetzungen ermöglichen im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die individuelle Bebauung durch die zukünftigen Baufamilien.

Die Festsetzungen sind im Einzelnen:

Traufhöhe

Für das Allgemeine Wohngebiet wird bei maximal zwei möglichen Vollgeschossen eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 6,5 m (bei einer Traufhöhe von minimal 3,60m) festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand) zu verstehen.

Firsthöhe

Für das Allgemeine Wohngebiet wird bei maximal zwei möglichen Vollgeschossen ein Höchstmaß von 9,5 m festgesetzt.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine maximale Höhe von 0,5 m im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Als der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe der fertigen Erschließungsanlage. Bei Eckgrundstücken ist zwischen der tiefergelegenen Verkehrsfläche und der höhergelegenen Verkehrsfläche zu vermitteln (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

5.3.4. Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude

Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Städtebauliches Ziel ist eine einheitliche Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform. Hiermit soll weiterhin die Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen und eine Minimierung des Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet erreicht werden.

5.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

5.4.1. Bauweise

Mit Hinblick auf die geplante Entwicklung des Baugebietes und der ortstypischen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

5.4.2. *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich u.a. an der planerischen Absicht, den Raum entlang der Erschließungsstraßen durch die Anordnung der Gebäude zu fassen, ohne zu sehr in die individuellen Planungen der späteren Baufamilien einzugreifen.

5.4.3. *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zulässig. Unter Beachtung der Vorschriften der BauO NRW sind Garagen, Carports (überdachte) Stellplätze und Stellplätze daher im seitlichen Grenzabstand ohne eine weitere Ermessenentscheidung zulässig.

Eine angrenzende Verkehrsfläche bildet aber keine Nachbargrenze im Sinne des § 6 BauO NRW. Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der zugehörigen Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegründung wird ausdrücklich hingewiesen.

Hiermit soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der privaten, unbebauten Freiflächen entlang der Erschließungsstraßen und –wege zugunsten eines durchgrünten, offenen Quartiers gewährleistet werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind die gemäß § 6 Abs. 11 BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zulässige Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 qm und einer mittleren Wandhöhe von nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche.

Damit soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der privaten, unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrünten, offenen Quartiers gewährleistet werden. Ausnahmen wie beispielsweise Kellerersatzräume sind im begründeten Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Anlagen dienen dem Gemeinwohl und dessen Bedarf. Lage und Umfang werden im jeweiligen Einzelfall bestimmt.

5.5. Stellplätzen und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

Um Behinderungen durch ungeordnetes Parken bzw. eine übermäßige Anhäufung parkender Pkw im Straßenraum zu vermeiden, sind Stellplätze und Garagen nur auf dem eigenen Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie darüber hinaus im Bauwich (seitlicher Grenzabstand) der Gebäude. Dabei sind die Vorschriften der Landesbauordnung NRW und der Garagenverordnung zu beachten.

Pro Wohneinheit müssen mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten (s.o.) und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Hiermit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass heutzutage die überwiegende Zahl der Haushalte über zwei Pkw verfügen. Die Festsetzungen dienen zur Vermeidung der Behinderungen durch ungeordnetes Parken bzw. eine übermäßige Anhäufung parkender Pkw im Straßenraum.

Nur in begründeten Einzelfällen, wie beispielsweise dem nachgewiesenen Vorhandensein von nur einem Auto, kann von dieser Festsetzung im Einvernehmen mit der Gemeinde befreit werden.

5.6. Verkehr

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.6.1. Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen dem ortsüblichen Ausbaustandard der Erschließungsstraßen. Diese Flächen beinhalten die Fahrbahn, den Fußweg (je nach Erschließungsfunktion separiert oder in einer Mischfläche ausgebildet) und öffentliche Stellplätze. Die festgesetzten Standards erlauben ein größtmögliches Maß an Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bei gleichzeitiger Beachtung ökologischer Belange in bezug auf die Minimierung des Flächenverbrauches.

Die im Plangebiet geplanten Stichstraßen entsprechen der untersten Kategorie nach der EAE. Angesichts deren geringen Länge und der wenigen angeschlossenen Wohneinheiten kann auf größere Wendeanlagen verzichtet werden.

Wendemöglichkeiten sind am Ende der Stichstraße geplant. Im Vordergrund steht dabei insbesondere die Minimierung des Flächenverbrauches.

5.6.2. Fußweg

Im Plangebiet wird ein Erschließungsstich von der Planstraße A bis zum vorhandenen „Clemens-Ruhe-Weg“ als „öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg“ festgesetzt.

Dies trägt dazu bei, die Anbindung des Plangebietes für diese Verkehrsteilnehmer an das vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes zu optimieren. Der 2,0 m breite Erschließungstich im süd-östlichen Plangebiet dient neben der Sicherung der Entsorgung des Regenwassers in das südlich anschließend geplante Regenrückhaltebecken sowie zur Sicherung weiterer Versorgungsinfrastruktur auch dazu, den heute im Plangebiet verlaufenden Wanderweg aufzunehmen und die Verbindung zur Ostenstraße sicherzustellen. Bei der Planung des Regenrückhaltebeckens wurde ein entsprechender Streifen entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 61 freigehalten.

5.6.3. *Leitungsrechte (L) auf privater Grundstücksfläche*

Die öffentlichen Verkehrsflächen bilden das zentrale Erschließungsgerüst für das Plangebiet.

Im Südwesten des Plangebietes in Höhe der beiden südlich-westlichen Wohnbaugrundstücke quert eine Ferngasleitung den Clemens-Ruhe-Weg und verläuft dann parallel zu diesem in südlicher Richtung. Zur Ableitung des Regenwasser ist eine ausreichend dimensionierte Trasse zwischen dem von der Ringerschließung, der Planstraße C, abgehendem Erschließungstich und dem geplanten Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Gemarkung Westkirchen, Flur 10, Flurstück 61, vorzusehen.

Im Rahmen der erfolgten öffentlichen Auslegung weist die Wasserversorgung Beckum auf die Notwendigkeit einer Leitungsverbindung zwischen der Planstraße C und der Rigge über die Fläche der Parzelle 61 hin, um hierdurch den Leitungsring zu schließen und den nötigen Durchfluss sicherstellen zu können.

Im Bebauungsplan wird zur Sicherung der vorhandenen Ferngasleitung und des erforderlichen Schutzstreifens sowie der erforderlichen Regenwasserableitung, der Sicherstellung der Wasserversorgung sowie der Erhaltung des vorhandenen Wanderweges entsprechende Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger bzw. der Allgemeinheit (das Gehrecht) festgesetzt.

5.7. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.7.1. *Öffentliche Grünfläche*

Der östlich an das Plangebiet verlaufenden Dorfbach wird im gesamten Geltungsbereich in die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche“ integriert.

Der Uferrandstreifen wird von dieser Festsetzung eingeschlossen. Durch die Festsetzung einer großzügig dimensionierten „öffentlichen Grünfläche“ wird dieser Bereich vor den Einwirkungen der Wohnbebauung geschützt.

5.7.2. Private Grünfläche

Die nördlichen Plangebiet an das Mischgebiet und im südlichen Verlauf an das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten privaten Grünflächen erhalten zusätzlich die Festsetzungen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Als „Maßnahme“ wird der „Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Sukzession“ festgesetzt.

5.8. Weitere Festsetzungen

5.8.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet.

Bedeutende Lärmemissionsquellen im Plangebiet sind die Warendorfer Straße (B475) sowie die Ostenstraße (L 793), die den westlichen und den nördlichen Plangebietsrand tangieren.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird auf die Ausführung des Schallgutachtens vom Büro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, das für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Spiekermann“ erstellt worden ist, zurückgegriffen. Die im Rahmen des Gutachtens angesetzten DTV-Werte werden entsprechend den Verkehrsstärken der Straßenverkehrszählung 2000 an den Straßen des überörtlichen Verkehrs (Landesbetrieb Straßen NRW) erheblich unterschritten (an der B475: 8.900 DTV in 2000 statt 12.400 DTV) bzw. geringfügig überschritten (an der L793: 5.300 DTV in 2000 statt 4.050 DTV).

Nach den Aussagen des Gutachtens ergeben sich dabei entlang der Bundesstraße die Schallschutzklasse (SSK) 4 für die Bereiche der ersten Häuserzeile und die SSK 3 für die weiteren Bereiche. Entlang der Landesstraße werden im Gutachten die SSK 3 (Bereiche der ersten Häuserzeile) und SSK 2 dargestellt.

Überschlägige Berechnungen des Gesundheitsamtes des Kreises Warendorf (Annahmen: 50 km/h bei einem Abstand von 10m) bestätigen diese Schallschutzklassen für Wohnnutzung auch unter Berücksichtigung der neueren DTV-Zahlen im Wesentlichen.

Die für die Schallschutzklassen maßgebliche VDI 2719 unterscheidet mit sogenannten Anhaltswerten für Innengeräuschpegel zwischen reinen / allgemeinen Wohngebieten und den übrigen Gebieten (wozu die Mischgebiete zählen). Der Bereich entlang der Ostenstraße ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 302 als „Mischgebiet“ festgesetzt. Diese Gebietskategorie wird auch im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 313 festgesetzt.

Der nach VDI 2719 zu erzielende Mittelungspegel für Innengeräusche liegt dabei für Wohn- und Schlafräume im Mischgebiet um 5 dB höher als im Wohngebiet.

Dass heißt, dass sich die Schallschutzklassen entlang der Bundes- und Landesstraße, die im Gutachten ursprünglich für Wohnnutzung ausgewiesen waren, um eine Klasse reduzieren:

- Bundesstraße: SSK 3/2 (an der Straße zugewandten Hausfront) bzw. SSK2/1.
- Landesstraße: SSK 2 (an der Straße zugewandten Hausfront) und SSK 1 (an senkrecht zum jeweiligen Straßenverlauf orientierten Fassaden)

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Verkehrslärmemissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Anzustreben ist dabei ein Wert unter 45 db(A) im Allgemeinen Wohngebiet bzw. 50 db(A) in den Mischgebieten vor dem geöffneten Fenster zur Nachtzeit.

Zur Schaffung der Wohnverträglichkeit sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern und deren Nebeneinrichtungen vorzusehen. Für Schlafräume ist zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe eine in das Mauerwerk oder in das Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse (SSK) 1 bzw. SSK 2 vorzusehen.

An senkrecht zum jeweiligen Straßenverlauf orientierten Fassaden kann der passive Schallschutz um eine Schallschutzklasse reduziert werden. An abgewandten Fassaden kann der passive Schallschutz um zwei Schallschutzklassen gemindert werden.

Die bewerteten Bauschalldämmmaße (R'_{w}) der einzelnen Schallschutzklassen gelten bei Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen für den eingebauten Zustand und betragen für die

- SSK 1 mindestens 25 dB
- SSK 2 mindestens 30 dB
- SSK 3 mindestens 35 dB

Bei Realisierung dieser Lärminderungsmaßnahmen kann innerhalb der Gebäude von einem ungestörten Wohnen ausgegangen werden.

Die Freiräume der durch die Festsetzung „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichneten Bereichen werden als lärmvorbelastet festgesetzt.

Durch die genannten Maßnahmen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB gewahrt.

Um eine Aufhöhung oder Ablagerungen in diesem Bereich auszuschließen, wird für die drei Grundstücke festgesetzt, dass Aufschüttungen und Ablagerungen in einem 1,0 m breiten Bereich entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche nicht zulässig sind.

Weiterhin entlang des Bachlaufes den textlichen Hinweis „Uferrandstreifen“ in die Grünfläche aufgenommen.

Mit dem Überschwemmungsnachweis für den Dorfbach ist entsprechend des Schreibens des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 23.10.2002 nachgewiesen, dass ein hundertjährliches Abflussereignis ohne Gefahr für die Bevölkerung und ohne materiellen Schaden abgeführt werden kann.

5.8.2. Festsetzungen zum Dorfbach

Im Osten des Plangebietes verläuft der Dorfbach. Das Bett des Dorfbaches ist in diesem Bereich so tief eingeschnitten, dass eine Ausuferung nicht stattfindet. Die ermittelte HQ 100-Linie weist nach, dass das Bachbett nicht über die vorhandene Böschung ausufert. Der Uferrandstreifen innerhalb des Geltungsbereichs wird in seinem Verlauf nachrichtlich dargestellt. Der Überschwemmungsnachweis für den Dorfbach, aufgestellt durch das Ing.-Büro Gnegel, zeigt keine nennenswerten Ausuferungen. Lediglich im Abschnitt 3 kommt es, bedingt durch den topographisch ausgeprägten Geländetiefpunkt des Gewässers nur zu geringer Ausuferung. Der Abschnitt 3 befindet sich im Bereich der vorhandenen Teichanlage, südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens. Dem Entwicklungsziel des Gewässers entsprechend, wird ein mindestens 5,0 m breiter Uferrandstreifen freigehalten (Festsetzung als öffentliche Grünfläche). Lediglich auf einer Länge von ca. 55,0 m im Bereich der drei mittleren Baugrundstücke nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens beträgt die Breite des festgesetzten Grünstreifens zwischen 4,0 und 5,0 m Breite. Durch die festgesetzten Baugrenzen (3,0 m von der an die Grünfläche angrenzenden Grundstücksgrenze entfernt), ist aber eine Bebauung auf einer Breite von 7,0 m ab Böschungsoberkante ausgeschlossen.

Um eine Aufhöhung oder Ablagerungen in als Uferrandstreifen festzusetzenden Bereich in der Höhe der drei mittleren Baugrundstücke nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens auszuschließen, wird für diese drei Grundstücke festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Ablagerungen in einem 1,0 m breiten Bereich entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche nicht zulässig sind. Eine gärtnerische Nutzung ist dagegen zulässig. Weiterhin wird entlang des Bachlaufes der textliche Hinweis „Uferrandstreifen“ in die Grünfläche aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen wird der Anregung des Wasser- und Bodenverbandes Warendorf entsprochen, der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen gefordert hatte, dass „jegliche Bebauung des Uferrandstreifens zu unterlassen ist, so dass die Unterhaltung des Gewässers nicht behindert wird.“

Mit dem Überschwemmungsnachweis für den Dorfbach ist entsprechend des Schreibens des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 23.10.2002 nachgewiesen, dass ein hundertjährliches Abflussereignis ohne Gefahr für die Bevölkerung und ohne materiellen Schaden abgeführt werden kann.

5.9. Nachrichtliche Eintragungen

5.9.1. Regenrückhaltebecken

Auf dem Grundstück Gemarkung Westkirchen, Flur 10, Flurstück 61, wird durch den Eigenbetrieb Abwasserwerk ein Regenrückhaltebecken errichtet. Dieses dient auch zur Rückhaltung der Regenwässer aus dem Plangebiet. Das Regenrückhaltebecken wird nachrichtlich im Planentwurf dargestellt.

6. Altablagerungen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Altstandort, der früher als Tankstelle mit Lackiererei und Kfz-Handel genutzt wurde. Das Gelände ist im Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nr. 50395 ausgewiesen. Die bislang für diesen Standort vorliegenden Daten/Informationen sind für eine abschließende Bewertung nicht ausreichend.

Da die erforderlichen Untersuchungen bis zum Auslaufen der Übergangsfrist des Baugesetzbuches (20.07.2006) nicht abschließend zu behandeln sind, wird dieser Bereich auf Grund des ausstehenden Untersuchungsbedarfes im aktuellen Verfahren derzeit nicht zum Satzungsrecht geführt. Der Bereich östlich des „Clemens-Ruhe-Weges“ soll zur Realisierung der beabsichtigten Wohnbauentwicklung vorweg zum Satzungsrecht geführt werden. Der Bereich mit dem Altstandort wird nach Abschluss der Untersuchungen nach dem dann anzuwendenden neuen Recht des Baugesetzbuches zum Satzungsrecht geführt. Hier ist dann auch eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen

Im Rahmen der Umweltprüfung wird es erforderlich sein, mögliche Auswirkungen des Altstandortes auf die ausgewiesenen Planungen zu ermitteln und zu bewerten. Die dazu notwendigen Maßnahmen sind im Detail direkt mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen.

7. Gewerbliche Immissionen

In den Hallen der ehemaligen Schreinerei Spiekermann ist eine Kfz-Werkstatt untergebracht. Diese Nutzungsänderung wurden mit Bauschein vom 29.08.2000 (AZ.: 63-Q-10152/99-4-G) genehmigt. Im Bauschein erfolgt als Nebenbestimmung Nr. 8 die Auflage, dass der Kfz-Betrieb so zu errichten und zu betreiben, dass bei Tage an der Grundstücksgrenze ein Wert von 65 dB(A) eingehalten werden kann. Im Rahmen der Offenlegung weist das STUA darauf hin, dass bei einer Ausschöpfung dieses Wertes an der nördlichen Grundstücksgrenze davon auszugehen ist, dass der Richtwert für WA_Gebiete in 10 m Entfernung an der südlichen Baugrenze des geplanten WA-Gebietes nicht eingehalten werden kann.

Der Baukörper der Kfz-Werkstatt ist jedoch optimal zur geplanten Wohnnutzung ausgerichtet (Tore und Stellplätze von der geplanten Wohnbebauung abgewandt), so dass nicht davon auszugehen ist, dass die im Bauschein zugestandenen Werte an der nördlichen Grundstücksgrenze ausgeschöpft werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die gesamte Nordfassade des Betriebsgebäudes geschlossen gehalten wird (siehe hierzu auch dass unter Pkt. 5.8.1 zitierte Lärmgutachten des Büro Uppenkamp + Partner).

Das STUA verweist auf den Begründungstext des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Spiekermann“, wo unter Pkt. 9.2 die gewerblichen Immissionen abgehandelt wurden und regt an, für dieses Planverfahren in vergleichbarer Weise vorzugehen. Sofern dem Kfz-Betrieb eine Entwicklung zugestanden werden soll, regt das STUA an, eine sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gem. §1(10)BauNVO vorzunehmen. Kfz-Betriebe sind in der Abstandsliste NRW in der 100 m-Klasse aufgeführt, so dass vom Grundsatz her eine GE-Ausweisung erforderlich ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat die Anregung im Rahmen der Abwägung beraten. Durch die Änderung des Bebauungsplans auf Grund der Anregungen aus dem Umlegungsverfahren wird der Abstand zwischen der geplanten Halle sowie dem Kfz-Betrieb zu geplanten WA-Gebiet zukünftig ca. 55 m betragen. Bei einem Abstand von mehr als 50 m ist eine Unterschreitung des Richtwertes anzunehmen (Reduktion um 6 dB(A) bei einer Verdopplung des Abstands).

Nach Rücksprache mit dem STUA werden die Empfehlungen aus dem Gutachten in die Begründung unter den Punkt „Gewerbliche Immissionen“ aufgenommen:

Zum Schutz der geplanten Bebauung im Umfeld der ehemaligen „Schreinerei Spiekermann“ sind für den Betrieb dort vorhandener (Kfz-Werkstatt) oder weiterer geplanter Nutzungen entsprechend des Lärmschutzgutachtens des Büros „Up-penkamp und Partner“ die nachfolgenden Auflagen zu berücksichtigen:

- Betriebliche Aktivitäten sind nur in der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) zulässig. Die Verträglichkeit von darüber hinaus gehenden Aktivitäten außerhalb der tageszeit ist gegebenenfalls gutachterlich nachzuweisen.
- Die Fenster der Nordfassade sind zu erneuern und ständig geschlossen zu halten, sofern die nördlich geplante Wohnnutzung realisiert wird.
- Alle zu öffnenden Fenster der West- und der Ostfassade dürfen während der gesamten Betriebszeit höchstens in Kippstellung geöffnet sein.
- Alle An- und Auslieferungstore sind während der gesamten Betriebszeit geöffnet.
- Der Abluftauslass der Lackierkabine ist (bei der Ansiedlung eines schreinerei-ähnlichen Betriebes) an die südliche Gebäudegrenze zu verlegen.
- Die Lackieranlage (sofern vorhanden) darf maximal 8h täglich betrieben werden.
- Die Heizanlage darf maximal 16h täglich betrieben werden.
- Die Auslieferung von Produkten mittels Lkw > 105 kW erfolgt einmal täglich (2 Fahrzeugbewegungen).
- Die Anlieferung von Material mittels Lkw > 105 kW erfolgt zweimal täglich (4 Fahrzeugbewegungen).
- Das Rangieren von Lkw ist nur im Hofbereich zulässig.
- Das Be- und Entladen der Fahrzeuge ist für einen Zeitraum von maximal 1,5 h täglich zulässig.

Die Auflagen des Gutachtens bezogen sich auf den seinerzeit noch vorhandenen Schreinereibetrieb. Bei der Ansiedlung anderer gewerblicher Vorhaben sind diese Auflagen entsprechend einzuhalten. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist bei Nicht-Beachtung der vom Gutachter beschriebenen Maßnahmen gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Gutachten nachzuweisen.

Der Anregung hinsichtlich der Fremdkörperfestsetzung wird unter Hinweis auf die Anregung der Handwerkskammer gefolgt.

8. Landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet können Geruchsmissionen auftreten, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

9. Bodenordnung

Ein großer Teil der Grundstücke im Plangebiet, insbesondere die Flächen in dem festgesetzten Allgemeinem Wohngebiet, liegen in dem Geltungsbereich eines privaten Umlagegebietes, mit dem die unbebauten Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltetet Grundstücke entstehen.

10. Erschließung

10.1. Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine zentrale Nord-Süd-Achse („Planstraße A“). Diese Straße wird im südlichen Bereich als Ringstraße ausgebildet, wodurch Stichstraßen mit den erforderlichen Wendeanlagen vermieden werden. Von der Straße gehen im nördlichen Bereich des Wohngebietes zwei kürzere Erschließungsstiche ab, an deren Ende jeweils ihrer Funktion entsprechend dimensionierte Wendeanlagen vorgesehen sind.

Über die „Planstraße A“ ist der innere Teil des Gebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die festgesetzten Mischgebiete sind durch ihre Lage an der B 475 bzw. an der L 793 ebenfalls an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden. Gleiches gilt für das südliche Mischgebiet. Dieses wird über die Straße „Rigge“ erschlossen, welche an die B 475 angebunden ist.

10.2. Ver- und Entsorgung

Teile des Verfahrensgebietes, die bereits bebauten Grundstücke innerhalb der festgesetzten Mischgebiete, sind bereits an das bestehende Infrastrukturnetz angeschlossen. Das übrige Verfahrensgebiet (das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet) wird über die geplante Nord-Süd-Achse und die davon abgehenden Erschließungstische, an das bestehende Infrastrukturnetz in der Ostenstraße, der L 793, angeschlossen.

Die Entsorgung der im Allgemeinen Wohngebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des im Allgemeinen Wohngebiet anfallenden Regenwassers erfolgt in ein noch zu errichtendes Regenrückhaltebecken. Die hierzu erforderlichen Planungen und Grundstückskäufe sind bereits erfolgt. Die erforderliche Infrastruktur wird durch den Eigenbetrieb Abwasser errichtet und vorgehalten.

Auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Verfahrensgebiet ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von 1,5 m³ pro angefangener 100 qm versiegelter Fläche zur Brauchwassernutzung und zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen. Im übrigen wird auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh verwiesen.

Die Abfallentsorgung wird durch die Satzung der Stadt Ennigerloh über die Abfallentsorgung in ihrer jeweils gültigen Fassung geregelt.

Die Stadtwerke beabsichtigen die Errichtung einer Trafostation auf privater Wohnbaufläche. Diese ist im festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ zulässig, wenn sie zur Versorgung des Gebietes dient. Die Festsetzung einer entsprechenden Grundstücksfläche ist nicht erforderlich. Zur Festlegung eines Grundstücks für die Trafostation sind Gespräche mit dem Erschließungsträger und den betroffenen Grundstückseigentümern im Rahmen der späteren Erschließung erforderlich. Die Anregung ist im späteren Verfahren im Rahmen der Detailplanung zu berücksichtigen.

Die Trasse zur mittelspannigen Versorgung verläuft über Grundstücke, die nicht Gegenstand des Planverfahrens sind. Das erforderliche Leitungsrecht kann daher nicht festgesetzt werden. Da die in Frage kommenden Grundstücke aber einer der Grundstückseigentümerinnen aus dem Bereich der festgesetzten Wohnbauflächen gehören und das Leitungsrecht nach Aussage der Stadtwerke zwingend zur Erschließung erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen sein. Die grundbuchliche Sicherung erforderlicher Leitungsrechte kann erst im weiteren Verfahren mit den Grundstückseigentümern bzw. dem Erschließungsträger erfolgen.

11. Hinweise

11.1. Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

11.2. Grundwassernutzung

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

11.3. Trinkwasseranlagen

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.

11.4. Regenwasserbehandlung

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist abzuführen.

11.5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h ist in den Mischgebieten an der Warendorfer Straße und der Ostenstraße gesichert. Die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h ist in dem Mischgebiet an der „Rigge“ sowie den allgemeinen Wohngebieten gesichert. Zur Löschwasserentnahme sind im Verfahrensgebiet Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen. Ein über diesen Grundsatz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selbst sicherzustellen.

11.6. Bodendenkmäler

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).

11.7. Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermische- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

12. Umweltverträglichkeit

Basierend auf dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2003 findet in diesem Planverfahren das Baugesetzbuch in seiner vor dem 20. Juli 2004 rechtsverbindliche Fassung Anwendung.

Entsprechend den Regelungen des § 1a Abs. 3 ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Bei der Abwägung über die Änderung eines Bebauungsplans ist demnach nicht vom IST-Zustand des überplanten Gebiets auszugehen, sondern geltender Plan und Änderungsplan gegenüberzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf „Dorfbach“ überplant eine Fläche von ca. 7 6,1 ha.

Die derzeit gültigen Bebauungspläne Nr. 302 „Gewerbegebiet Spiekermann“ und Nr. 306 „Gewerbegebiet Warendorfer Strasse“ sind seit 1982 rechtskräftig. Damals verfolgte Zielsetzungen zur gewerblichen Nutzung wurden nicht realisiert. Bereits Ende der 90er Jahren bestand die Absicht, hier Wohnnutzung zu etablieren. Der damals entwickelte Vorhaben- und Erschließungsplan kam jedoch nicht zustande.

Der Planentwurf hat den „Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen“ gemäß Punkt 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zum Gegenstand. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den sogenannten unteren Schwellenwert von 20.000 qm. Es ist entsprechend den Regelungen des UVPG keine allgemeine Prüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Zur Bewertung des Eingriffs wurde der derzeit rechtskräftige Planungsstand (Gewerbegebiet) bewertet und mit der Bewertung der jetzigen Planung verglichen.

Bewertung rechtskräftiger Zustand

	ca. m²	Bewertungsfaktor	Bewertungspunkte
	51677	0	0
Gewerbegrün	12458	0,3	3737
Gehölze	1700	2	3400
Bachgrün	4392	1,7	7466
Gesamt	70227		14603

Die Realisierung der gewerblichen Planung würde in dem Gebiet eine ökologische Wertigkeit von ca. 14600 Wertpunkten (Bewertung nach „Ahlener Liste“) erzielen.

Bewertung der aktuellen Planung

Planung	ca. m²	Bewertungsfaktor	Bewertungspunkte
Verkehrsflächen	5.384,05	0	0,00
Gewerbegrün	5.688,70	0,3	1.706,61
Privates Grün (Gärten)	24.582,68	0,3	7.374,80
öffentliche Grünfläche (Bachaue)	4.288,20	1,7	7.289,94
Überbaubare Flächen	18.817,39	0	0,00
Verkehrsgrün	2.307,45	0,3	692,24
Gesamt	61.068,47		17.063,59

Die Bewertung der Planung zeigt, dass die Ausweisung von Wohnbebauung auf dieser Fläche zu einer höheren ökologischen Wertigkeit führen wird als die Errichtung von Gewerbebauten, die mit deutlich höheren Versiegelungsgraden einhergehen.

Der Bereich entlang des Baches (Gewässer II. Ordnung, Nr. 971) wird in einer Breite von ca. 8 m bis ca. 23 m von Bebauung freigehalten.

Die öffentliche Grünfläche (in der Bewertung als Bachgrün/Bachau bezeichnet) soll durch Anpflanzung von Kopfbäumen und Ufergehölzen unter Berücksichtigung des Unterhaltungstreifens ökologisch aufgewertet werden

13. Städtebauliche Zahlenwerte

	ursprüngliches Plangebiet	verkleinertes Plangebiet	festgesetzte GRZ	überb. Grundstücksfläche
Mischgebiete	26.062 qm	18.670 qm	0,8 / 0,6	12.982 qm
Allgemeines Wohngebiet	26.885 qm	19.452 qm	0,3	5.836 qm
Verkehrsfläche	8.845 qm	7.692 qm	--	--
öffentliche Grünflächen	4.392 qm	4.288 qm	--	--
private Grünflächen	3.836 qm	10.967 qm	--	--
Summe	70.020 qm	61.070 qm	--	18.818

Die Begründung wurde aufgestellt im November 2005 und im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im März 2006 geändert und ergänzt. Der Entwurf zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Ennigerloh wurde im Mai 2006 erstellt.

Stadt Ennigerloh
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung
i.A.

Riepe

Begründung zur Gestaltungssatzung

nach § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Zum Zwecke der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 313 „Am Dorfbach“ wurde gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eine Gestaltungssatzung aufgestellt. Die Gestaltungssatzung ist als eigenständige Satzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 „Am Dorfbach“.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil des Ortsteils Westkirchen in der Gemarkung Westkirchen, Flur 10. Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die textlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 der BauO NRW.

13.1. Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung

Zur Wahrung des harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der Baustruktur im Plangebiet sowie dessen Umgebung wird neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine eigenständige Gestaltungssatzung gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW) aufgestellt.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zugelassen werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt

Aufgrund der Lage zum Landschaftsraum sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der dörflichen Bebauungsstruktur werden Regelungen zu

- Dachgauben,
- Dacheindeckung
- Fassaden,
- Garagen,
- Einfriedungen

getroffen.

Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes für das Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Festsetzungen sind notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und der städtebauliche und stadtgestalterische Zusammenhang gewahrt werden soll. Zu diesem Zweck sollen die zu verwendenden Materialien reglementiert werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

13.2. Festsetzungen

Fassaden

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß“ umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher. Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. 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 Dachgestaltung ausgenommen.

Garagen

Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Gestalterische Festsetzungen in Bezug auf die Dachneigung gelten nicht für Garagen.

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Dachgauben

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,2m vom Ortgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60% der Trauflänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,5m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,2m aufweisen.

Abweichungen

Abweichungen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.