



**Stadt
Ennigerloh**

**Begründung zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 204
»Zum Vele« in Ennigerloh-Ostenfelde**

19. September 2005

bearbeitet von

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 02 31 - 47 73 48-60
Fax: 02 31 - 55 44 44
e-mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Inhalt

1. Anlass für die Änderung Bebauungsplanes	3
2. Bestandssituation	4
2.1 Plangebiet	
2.2 Umfeld des Plangebietes	
2.3 Verkehrliche Erschließung	
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1 Bebauung	
4.2 Garagen und Stellplätze	
4.3 Verkehr	
4.4 Grünflächen	
4.5 Weitere Festsetzungen	
5. Hinweise	13
6. Städtebauliche Zahlenwerte	14
7. Begründung der Gestaltungssatzung	15

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Für den Bereich des Plangebietes wurde Anfang der 1970er Jahre von der damaligen Amtsverwaltung Beelen ein Bebauungsplan erarbeitet, der jedoch nicht rechtskräftig geworden ist. Mitte der 1970er Jahre hat die damalige Gemeinde Ennigerloh die Planungen wieder aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 204 »Zum Vele« trat letztendlich am 2. November 1978 in Kraft. Gemäß diesem Bebauungsplan ist das damals schon teilweise bebaute Gebiet inzwischen fast vollständig bebaut worden.

Mehr als 25 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird deutlich, dass der Plan in Bezug auf eine Vielzahl von Festsetzungen nicht mit der Umsetzung in der Realität übereinstimmt: z.B. an der Altcappenbergstraße, die als Durchgangsstraße festgesetzt wurde, sich in der Realität aber als Stichstraße darstellt. Im Rahmen der nun erfolgenden 3. Änderung des Bebauungsplanes soll der vorhandene Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Zudem ist der rechtskräftige Bebauungsplan in den letzten Jahrzehnten in einer Reihe von Festsetzungen geändert worden (z.B. in Bezug auf Bauweise oder den Verlauf von Baugrenzen). Mit der nun erfolgten Änderung sollen die planungsrechtlichen Vorgaben derart gestaltet werden, dass flexibel auf die individuellen Bauwünsche reagiert werden kann, ohne mit großem Verwaltungsaufwand verbundene Einzeländerungs- bzw. Befreiungsverfahren zu vollziehen.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird hierfür das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zugrunde gelegt. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung kann somit entfallen. Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, 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 somit nicht notwendig.

2. Bestandssituation

Größe und Abgrenzung

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet (=Geltungsbereich des Bebauungsplanes) liegt im Nordwesten der Ortslage Ennigerloh-Ostenfelde in ca. 500 m Entfernung vom Ortskern. Die Kernstadt Ennigerloh liegt ca. 3 km entfernt. Das Plangebiet ist Bestandteil der Flur 1 der Gemarkung Ostenfelde und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Osten von der nördlichen Grenze der Flurstücke 93, 561, 338, 339, 308, 528, 326, 156, 100, 207, 327 und 312 entlang der Eckeystraße (L 793),
- im Süden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße »Zum Vele« und der südlichen Grenze der Flurstücke 533, 532, 415, 416, 393, 391, 361 und 362,
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 91 bzw. 92.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bestandsituation des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet stellt sich in Bezug auf die Nutzungscharakteristik als Wohngebiet dar. Es wird durch eine aufgelockerte, typisch ländliche Bebauung mit Einzelhäusern und Privatgärten geprägt. Ein Großteil der Gebäude sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, darüber hinaus gibt es an der Altcappenbergstraße ein Mehrfamilienhaus. Die Flurstücke 560, 339 und 308 sind derzeit noch unbebaut. Die Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Flurstück 561 wurden im Jahr 2005 abgerissen. Hier ist stattdessen ein neues Einfamilienhaus entstanden.

Die Gebäude im Plangebiet stammen aus unterschiedlichen Bauepochen, insbesondere im östlichen Bereich der Straße »Zum Vele« ist Altbestand, der vor dem Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet worden ist, vorzufinden. Einige Gebäude haben nachträgliche Anbauten bzw. wurden nach aktuellen Bedürfnissen umgebaut. In Bezug auf Trauf- und Giebelständigkeit stellt sich das Gebiet heterogen dar. Ein Großteil der Gebäude besitzt Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 48 Grad, daneben existieren auch Walm- sowie Krüppelwalmdächer.

Die Erschließung erfolgt über die Straße »Zum Vele«, die in die Eckeystraße L 793 mündet. Von der Straße »Zum Vele« zweigt ein Erschließungsstich sowie die beiden Anbindungen der »Altcappenbergstraße« ab, die ehemals als Ringstraße geplant war. Der mittige Erschließungsstich wird als Rad- und Fußweg zur Eckeystraße fortgesetzt. Das Flurstück 93 ist ausschließlich, die Flurstücke 561, 326 und 153 sind zusätzlich zu o.g. Erschließung über die Eckeystraße erschlossen. Alle Verkehrsflächen sind vollständig mit Fahrbahn, separatem Gehweg und Parkstreifen ausgebaut.

Im Norden des Plangebietes liegt ein öffentlicher Spielplatz, der über einen Fußweg an der Altcappenbergstraße erschlossen ist.

Bis auf zwei große Laubbäume im Osten des Plangebietes am Einmündungsbereich »Zum Vele«/ Eckeystraße gibt es keine prägenden Grünstrukturen im Plangebiet.

Umfeld des Plangebietes

Südlich und östlich des Plangebietes grenzen ebenfalls aufgelockerte Wohnsiedlungsbereiche an das Plangebiet an. Im Westen schließt sich der Landschaftsraum an, der durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet ist. Im Nordosten des Plangebietes, jenseits der Eckeystraße, wurde in jüngster Zeit ein Lebensmittelmarkt neu errichtet. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 215.2 »Geistkamp«, der seit dem 19.10.2004 rechtskräftig ist. Im Rahmen dieses Planes sollen auf den westlich des Lebensmittelmarktes angrenzenden Flächen bis zur Grenze des Waldes ca. 30 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden.

Gesamtörtliche Situation

Ostenfelde liegt im Nordosten von Ennigerloh und hat insgesamt ca. 2.487 Einwohner (Stand 2003). Um den historischen Ortskern mit einigen kleineren Einzelhandelsgeschäften gruppieren sich Einfamilienhausbestände aus den letzten vier Jahrzehnten. Die Eckeystraße stellt die Hauptverbindung in Richtung Nordwesten nach Westkirchen (Stadt Ennigerloh) dar.

3. Übergeordnete Vorgaben

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.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bauleitplanerische Festsetzungen

4.1 Bebauung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

Der gesamte bebaubare Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem Charakter im näheren Umfeld, 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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zum Teil nicht zulässig, weil die dadurch möglichen Belästigungen ausgeschlossen werden sollen. Zudem sind diese Nutzungen teilweise flächenintensiv und untypisch für das Plangebiet sowie den umgebenden Bereich.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grund- und Geschossflächenzahl

Für den Geltungsbereich werden im Sinne einer ortsüblichen Bauweise eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 (bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss) sowie 0,7 (bei der Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen) festgesetzt.

Diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO der beabsichtigten bzw. vorhandenen Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik. Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die auch weitestgehend so realisiert worden sind, werden damit übernommen.

Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gliedert sich wie folgt:

- max. zwei Vollgeschosse in den östlichen sowie nordwestlichen Bereichen, die durch ältere, zweigeschossige Bausubstanz geprägt werden.
- max. ein Vollgeschoss für den übrigen Bereich, der weitestgehend nach 1978 entstanden ist.

Angesichts eines konkret beabsichtigten Bauvorhabens auf dem Flurstück 343 werden hierfür maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nachdem das Einverständnis der Nachbarn vorlag, wurde schon der bisher rechtskräftige Bebauungsplan diesbezüglich im Jahr 2002 geändert.

Planerisches Ziel bei den Festsetzungen zur Geschossigkeit ist die Bestandssicherung in den WA-Gebieten sowie bei möglichen Neubauten eine Anpassung an den Bestand bzw. die Einfügung in das Umfeld.

Höhe baulicher Anlagen

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

- Firsthöhe,
- Traufhöhe 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.

Die Festsetzungen sind im Einzelnen:

Traufhöhe

Für WA-Gebiete mit maximal einem möglichen Vollgeschoss wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 4,5 m und für Gebiete mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen mit einem Höchstmaß von 6,5 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand) zu verstehen.

Firsthöhe

Für WA-Gebiete mit maximal einem möglichen Vollgeschoss wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 8,5 m und für Gebiete mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen ein Höchstmaß von 11,5 m festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wird für das Flurstück 343 eine maximale Firsthöhe von 8,5 m über fertigem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden innerhalb der WA-Gebiete 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, soweit nicht anders festgesetzt, die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche maßgebend (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude

Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Hiermit soll die Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen und eine Minimierung des Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet erreicht werden. Diese Festsetzung bezieht sich auf nicht Bau- und Buchgrundstückes, sondern ausschließlich auf zu errichtende Gebäude. Das bestehende Mehrfamilienhaus auf Flurstück 344, das für das Gebiet jedoch untypisch sind, bleibt von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

Bauweise

Analog des baulichen Bestandes im Plangebiet selber und im Umfeld sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht, die bestehenden Gebäude zu sichern und eine angemessene Flexibilität bei zukünftigen potenziellen Erweiterungen zuzulassen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze und Garagen dürfen ausnahmsweise die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m überschreiten. Damit besteht u. a. die Möglichkeit, Abstellflächen in die Garage zu integrieren und eine größere Flexibilität, um im seitlichen Grenzabstand der Gebäude einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage anzuordnen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind ge-

nehmungsfreie Anlagen auf den seitlichen und hinteren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt gemäß § 65 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen. Damit soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der privaten, unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrüneten, offenen Quartiers gewährleistet werden.

Die der Versorgung 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.

4.2 Stellplätzen und Garagen

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

Ausgegangen wird von zwei Stellplätzen je Wohnung (eine Garage und ein offener Stellplatz im Stauraum vor der Garage). 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. Hierbei sind Überschreitungen der vorderen (=straßenseitigen) und rückwärtigen (=gartenseitigen) Baugrenze bzw. deren Verlängerung um bis zu 2,0 m zulässig.

4.3 Verkehr

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Ausbaustandard der vorhandenen Erschließung. Diese Flächen beinhalten die Fahrbahn, den separaten Fußweg 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 vorhandenen Stichstraßen entsprechen der untersten Kategorie nach der EAE. Angesichts deren geringen Länge und der wenigen angeschlossenen Wohneinheiten kann auf Wendeanlagen verzichtet werden. Wennmöglichkeiten sind unter Einbeziehung von Garagenzufahrten bzw. öffentlicher Stellplatzflächen gegeben.

Fuß- und Radweg

Im mittigen Bereich des Plangebietes wird der Erschließungstich von der Straße »Zum Vele« im nördlichen Abschnitt auf ca. 26 m Länge bis zur Eckeystraße L 793 als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« festgesetzt. Dies entspricht der vorzufindenden Realität und trägt dazu bei, die Durchlässigkeit des Plangebietes für diese Verkehrsteilnehmer in Richtung der o.g. Landesstraße zu optimieren.

Bereiche ohne Zu- und Abfahrten

Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die an die Eckeystraße L 793 grenzen, wird die Zu- und Abfahrt zu dieser Straße ausgeschlossen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass der Verkehrsfluss auf dieser klassifizierten Straße nicht beeinträchtigt wird. Die genannten Grundstücke sind alle bereits über die Straße »Zum Vele« oder die »Altcapenbergstraße« erschlossen. Zur Wahrung des Bestandsschutzes sind die bestehenden Zu- und Abfahrten der Flurstücke 93, 156, 326 und 561 für vorhandene Gebäude von dieser Festsetzung ausgenommen.

4.4 Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Am nördlichen Plangebietsrand wird der vorhandene Spielplatz im Rahmen der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes als »öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz« festgesetzt. Hiermit wird der auch zukünftig vorhandenen Bedeutung dieser Fläche für Kinder, die im Plangebiet oder in den angrenzenden Bereichen wohnen, Rechnung getragen.

4.5 Weitere Festsetzungen

4.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen

Im Einmündungsbereich Eckeystraße/Zum Vele werden die hier vorhandenen, zwei großkronigen Laubbäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Damit soll der Bestand dieses für Kleinsäuger und Vögel wichtigen Lebensraumes gesichert werden. Zudem tragen diese Bäume wesentlich zu einem dorftypischen Ortsbild bei.

4.5.2 Sichtfelder

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen werden auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen Bereiche festgesetzt, die von Sichtbehinderungen >0,80 m freizuhalten sind. Hierbei soll die Einsehbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet und insbesondere vor dem Hintergrund der im Plangebiet geltenden straßenverkehrsrechtlichen »rechts-vor-links«-Vorfahrtsregelung ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet werden.

4.5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Einzigste Lärmemissionsquelle im Plangebiet ist die Eckeystraße (L 793), die den nördlichen Plangebietsrand tangiert. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens kann auf die Ausführung des Schallgutachtens vom Büro »Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus), das für den Bebauungsplan Nr. 215.2 erstellt worden ist, zurückgegriffen werden. Dieses Plangebiet liegt dem Bebauungsplangebiet »Zum Vele« nördlich direkt gegenüber (siehe auch Seite 5). Die Berechnungen des o.g. Gutachtens basieren auf Prognosewerten für das Jahr 2020 aus einer Verkehrsuntersuchung der »Ingenieurgesellschaft für Straßenplanung und Vermessung mbH«. Hiernach wird mit Verkehrsbelastung von 3.740 Kfz/24 h (Lkw-Anteil 10,3 %) gerechnet. Anhand dieser Belastungszahlen wurden anschließend die Lärmpegel-Bereiche ermittelt. Danach liegt der

- Lärmpegelbereich IV: maßgeblicher Außenschallpegel von 66 - 70 dB(A) in einem Bereich von 0 bis ca. 20 m,
- Lärmpegelbereich III: maßgeblicher Außenschallpegel von 61 - 65 dB(A) in einem Bereich von ca. 20 bis 30 m,
- Lärmpegelbereich II: maßgeblicher Außenschallpegel von 56 - 60 dB(A) in einem Bereich von ca. 30 m bis 60 m,

jeweils gemessen von der Straßenmitte der Eckeystraße.

Im Lärmpegelbereich IV liegen, bis auf Teilbereiche des bestehenden Gebäudes Eckeystraße 3, keine Wohngebäude im Plangebiet. Von dem Lärmpegelbereich III ist neben diesem Gebäude auch das nordöstliche Baufenster betroffen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) muss für diese im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Bereiche das resultierende Schalldämmmaß R'_{w} res der Außenbauteile von baulichen Anlagen mit Wohnungen mit Ausnahme der Fassaden bzw. Giebelseiten, die nicht der Eckeystraße zugewandt sind, mindestens 35 dB betragen. Vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Das entsprechende Schalldämmmaß R'_{w} res von 30 dB für den Schallpegelbereich II wird nicht gesondert festgesetzt, da dieses dem Stand der Technik entspricht.

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

5. Hinweise

1. Entwässerung

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

2. Niederschlagswasser

In Anbetracht der bereits vor dem 1996 bestehenden Grundstückserschließung ist das Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

Die Regelungen des § 51a LWG NW haben somit keine Relevanz für das Plangebiet.

3. Grundwasser

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

4. 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.

5. Bodendenkmäler

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 oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gem. §§ 15 und 16 DSchG).

6. Bestehende Ein- und Ausfahrten

Der festgesetzte Bestandsschutz für die Ein- und Ausfahrten von bzw. zur L 793 von den Flurstücken 93, 156, 326 und 561 bezieht sich ausschließlich auf die Erschließung vorhandener Gebäude. Neue Gebäude auf den genannten Flurstücken dürfen nicht über diese Ein- und Ausfahrten erschlossen werden.

6. Städtebauliche Zahlenwerte

Plangebiet insgesamt:	ca. 4,38 ha	=	100,0 %
davon			
Verkehrsfläche:	ca. 0,56 ha	=	12,8 %
öffentliche Grünfläche:	ca. 0,08 ha	=	1,8 %
überbaubare Flächen (ausnahmslos WA):	ca. 1,96 ha	=	44,7 %
nicht überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 1,78 ha	=	40,6 %

7. 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. 204 »Zum Vele« wurde gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eine Gestaltungssatzung aufgestellt. Die Gestaltungssatzung ist als eine eigenständige Satzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 204 »Zum Vele«. Das Plangebiet befindet sich im nord-westlichen Teil des Ortsteils Ostenfelde in der Gemarkung Ostenfelde, Flur 1.

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die textlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 der BauO NRW.

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

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

getroffen. Da weite Teile des Plangebietes bereits bebaut sind, sind diese Festsetzungen insbesondere für Umbauten, Erweiterungen bzw. Ersatzbauten vorhandener Gebäude maßgeblich.

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 stadtgesterische Zusammenhang gewahrt werden soll. Zu diesem Zweck sollen die zu verwendenden Materialien reglementiert werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

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 ist bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 30° 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.

Dachneigung

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

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.

Die Festsetzungen zur Dachneigung orientieren sich ebenfalls an dem Bestand in den jeweiligen Baufenstern und verfolgen darüber hinaus die o.g. Zielvorstellungen in Bezug auf die Integration in das Ortsbild. Die Firstrichtung wird nachrichtlich dargestellt. Da in Bezug auf die Firstrichtung im Bestand keine einheitliche Entwicklung festzustellen ist, ist diese lediglich nachrichtlich dargestellt.