



**STADT
ENNIGERLOH**

Bebauungsplan Nr. 56.1

„August-Macke-Allee (nördlicher Teil)«

- 1. Erweiterung -

Stadtteil Ennigerloh-Mitte

Begründung

Stand:

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitung

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
www.ennigerloh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.1. Planungsanlass.....	3
1.2. Planverfahren.....	3
2. Bestandssituation	4
2.1. Lage im Stadtgebiet	4
2.2. Plangebiet	4
2.3 Bestandsituation.....	5
3. Förmliche und informelle Planungen	5
3.1. Regionalplan / Landschaftsplan	5
3.2. Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3. Gültiger Bebauungsplan.....	5
4. Städtebaulicher Entwurf.....	6
4.1. Städtebaulicher Rahmenplan	6
4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept	7
4.3. Fuß- und Radwegekzept.....	7
4.4. Ruhender Verkehr	7
4.5. Alternative Planungen	8
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1. Art der baulichen Nutzung – Wohnungsanzahl	8
5.2. Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO	11
5.5. Öffentliche Verkehrsflächen	11
5.6. Öffentliche Grünflächen	12
5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote	12
5.8. Mit Geh-/ Fahr-/ Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
5.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	13
6. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsfestsetzungen	13
6.1. Planungsziele.....	13
6.2. Fassaden	14
6.3. Dacheindeckung	14
6.4. Dachgauben.....	14
6.5. Garagen	14
6.6. Einfriedungen	15
6.7. Vorgärten / seitliche Abstandsstreifen	16
6.8. Stellplatznachweis.....	16

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1. Planungsanlass

Für das frühere Baugebiet »Auf dem Schleeberg« wurden vor dem Hintergrund der schleppenden Vermarktungssituation der zum Teil bereits erschlossenen Baugrundstücke in den Jahren 2011 und 2012 neue Ansätze und Planungsalternativen für die verbleibenden Entwicklungsflächen geprüft. Im Ergebnis wurde damals auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses überplant das ursprüngliche Konzept und bietet die Möglichkeit, in kleinen Bauabschnitten nachfrageorientiert entwickelt zu werden. Die abschnittsweise Neuentwicklung sah zunächst die Vermarktung des nördlichen Teilbereiches des neu benannten Baugebietes „August-Macke-Allee“ vor. Das für die Umsetzung geänderte Planungsrecht wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 56.1 „August-Macke-Allee (nördlicher Teil)“ im Jahr 2013 geschaffen. Die Vermarktung erfolgte in mehreren Abschnitten. Die Vermarktung des dritten und letzten Abschnitts ist abgeschlossen, so dass aktuell keine Baugrundstücke mehr verfügbar sind.

Im Zusammenhang mit der Erschließung der Grundstücke innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich August-Macke-Allee“ musste zur Ableitung des Schmutzwassers eine kanalmäßige Verbindung zum 3. Bauabschnitt geschaffen werden. Durch die erforderlichen Kanalarbeiten ergibt sich die Möglichkeit, direkt im Anschluss an den südlichen Abschnitt des Baugebietes „August-Macke-Allee“ weitere Baugrundstücke entlang der Erschließung zu entwickeln.

Die Einleitung des erforderlichen Planverfahrens wurde vom Rat der Stadt Ennigerloh am 19.09.2016 beschlossen.

1.2. Planverfahren

Im Prinzip stellt die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 56.1 „August-Macke-Allee (nördlicher Teil)“ ebenso wie der Beb.-Plan Nr. 56.1 selber eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“ dar. Im Rahmen der Diskussion um die weitere Entwicklung des Baugebietes „Auf dem Schleeberg“ im Jahr 2012/13 wurde beschlossen, diesen „Neuanfang“ auch planungsrechtlich nachzuvollziehen. Daher wurde die Änderung auch entsprechend neu benannt. So handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 56.1 „August-Macke-Allee“ (nördlicher Teil)“ eigentlich um die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 48.

Die jetzt geplante 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 56.1 umfasst auf einer Fläche von ca. 4.900 m².

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden bei der Änderungsplanung nicht berührt, da

- die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, im Wesentlichen in der Änderungsplanung übernommen wurden,
- Umfang und Dichte der überbaubaren Grundstücksflächen – trotz Änderungen hinsichtlich Anordnung, Gliederung und Erschließung der Bauflächen – nicht wesentlich geändert wurden und
- keine ausgleichsrelevanten Grünflächen von der Planung betroffen sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt:

1. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegen.
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird eine vollumfängliche öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.07. bis einschließlich 30.08.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden erfolgt vom 17.07. bis einschließlich 18.08.2017.

2. Bestandssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereiches Ennigerloh-Mitte unmittelbar im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 56.1 „August-Macke-Allee (nördlicher Teil)“. Das gleichnamige Baugebiet befindet sich südlich an der Ostenfelder Straße und ca. 1,5 km vom Ortszentrum und zentralen Versorgungsbereich Ennigerloh entfernt.

Die Ostenfelder Straße ist die Verbindung des Zentrums Ennigerloh-Mitte (= Gemeindezentrum) mit Ostenfelde, einem der 4 Ortsteile im Nordosten. Rund 700 m stadtauswärts befindet sich nordöstlich des Baugebietes ein Kreisverkehr, über den das Plangebiet an den Nordring bzw. den in Planung befindlichen Ostring angebunden ist. Hierüber erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Das Baugebiet „August-Macke-Allee“ liegt im Randbereich des wohnbaulich geprägten östlichen Bereiches von Ennigerloh-Mitte. Das Plangebiet bildet den östlichen Abschluss der Stadterweiterung. Die östlich anschließenden Freiflächen sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Im fußläufig erreichbaren Umfeld befinden sich an öffentlicher Infrastruktur vier Kindergärten (KITA Am Pappelwäldchen, St.-Ludgerus-Kindergarten, AWO-Kinderkarten, Caritas-KITA), eine konfessionelle Grundschule mit offenem Ganztag (Mosaikschule Ennigerloh) sowie eine Gesamtschule für die Sekundarstufe I (Anne-Frank-Schule).

Entlang der Ostenfelder Straße sind in Richtung Innenstadt einige Einrichtungen zur Nahversorgung vorhanden (Bäcker, Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt).

Im Umfeld des Plangebietes existieren weiterhin drei Sport- und Bolzplätze (Grimbergsteinbruch / Anne-Frank-Schule und Oelder Straße) sowie mehrere Grün- und Teichanlagen nördlich und südlich der Ostenfelder Straße.

2.2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Siedlungsrand von Ennigerloh-Mitte. Es bildet das nördliche Teilstück des Grundstücks Gemarkung Ennigerloh, Flur 9, Flurstück 565. Es wird im Wesentlichen folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden und Nord-Westen durch die Grünfläche (Gemarkung Ennigerloh, Flur 9, Flurstück 567), die zugleich die südliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 56.1 bildet.,
- im Westen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der August-Macke-Allee“,
- im Süden durch eine gedachte Linie von der südöstlichen Spitze des Grundstücks Gemarkung Ennigerloh, Flur 9, Flurstück 564 zur nordöstlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Ennigerloh, Flur 9, Flurstück 656, und
- im Osten durch die nordöstliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Ennigerloh, Flur 9, Flurstück 656.

Die detaillierte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Bestandsituation

Die Fläche des Plangebietes wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Durch die erforderlichen Arbeiten zur Erschließung (insbesondere Kanalbau) wurde mit Blick auf die beabsichtigte Vermarktung von einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung abgesehen, so dass der Änderungsbereich derzeit brach liegt. Die Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt über den nördlichen Abschnitt der August-Macke-Allee. Diese ist bislang, soweit erforderlich, als Baustraße hergestellt. Darüber hinaus wurden innerhalb der zukünftigen Straßengrenzen für den realisierten Bereich wie auch in Vorbereitung der weiteren Entwicklungsmaßnahme die für die Erschließung des Baugebietes Schleeberg erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt.

3. Förmliche und informelle Planungen

3.1. Regionalplan / Landschaftsplan



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

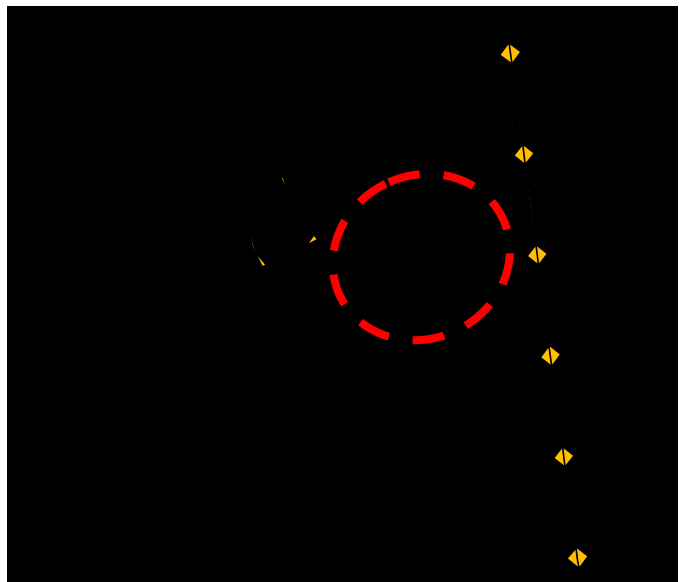
Im derzeit gültigen Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wird der Erweiterungsbereich als Teil einer größeren Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Vor dem Hintergrund der neuen städtebaulichen Grundkonzeption gibt es marginale Änderungen, die aber keine Auswirkungen auf die Darstellung des Flächennutzungsplans haben. So wird der im Erweiterungsbereich mit einem Piktogramm angedeutete Spielplatz nach aktuellem Stand weiter westlich, aber noch innerhalb des Erweiterungsbereiches geplant. Die Darstellung „Wohnbaufläche“ ist hiervon aber nicht tangiert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh

Es bleibt somit festzuhalten, dass der der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

3.3. Gültiger Bebauungsplan

Bei dem Plangebiet „August-Macke-Allee“ handelt es sich um den nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« aus dem Jahre 2000, dessen letzte Änderungsfassung (3. vereinfachte Änderung der 3. Änderung) am 20.10.2011 rechtskräftig wurde. Die dem Bebauungsplan Nr. 56.1 zugrunde liegende städtebauliche Planung stellt somit gleichfalls die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 dar.

Die Grundzüge und wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen der bislang gültigen städtebaulichen Planung – die Entwicklung eines Wohngebietes vorwiegend für Einfamilienhäuser – werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 56.1 „August-Macke-Allee (nördlicher Teil)“ und der nun geplanten 1. Erweiterung verlieren in dessen Geltungsbereichen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 »Auf dem Schleeberg« ihre rechtliche Wirksamkeit solange, wie die überlagernden Planungen rechtswirksam vorhanden sind.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1. Städtebaulicher Rahmenplan

Der im Rahmen der Neukonzeption erstellte Rahmenplan sieht die sukzessive Entwicklung des Baugebietes von Norden nach Süden in kleinen Bauabschnitten vor. Kernelement der gesamten Änderungsplanung ist dabei die Führung der Hupterschließungsstraße auf einer neuen Trasse, die mehr Spielraum für eine kleinteilige Quartiersentwicklung ermöglicht. Die nach Süden im geschwungenen Verlauf östlich um die kleine Gehölzfläche herumgeführte Hupterschließung („August-Macke-Allee“) dient als städtebauliches Rückgrat für die Bauflächenentwicklung.

Der Erweiterungsbereich schließt südlich an den bereits in der Vermarktung auch Umsetzung befindlichen 3. Bauabschnitt an, getrennt durch eine ca. 15m breite Grünfläche. Aus abwassertechnischen Gründen war es erforderlich, einen Kanal aus dem Verfahrensbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der August-Macke-Allee“ heraus nach Süden weiterzuführen. Hierdurch ergab sich die Möglichkeit, weitere bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erschließen.



Auszug aus dem Rahmenplan

4.2 Klimaschutz

Grundsätzlich gelten für den Neubau von Wohngebäuden die Anforderungen der jeweils aktuellen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Darüber hinaus eröffnet die städtebauliche Planung vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur Energieeinsparung. Hierbei bieten sich insbesondere die aktive und passive Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Erwärmung der Südfassaden) aber auch Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung und Wärmepumpen (Erdwärme, Grundwasser, Luft) an.

Die geplante Erweiterung setzt den Grundgedanken der Planung eines Einfamilienhausgebietes fort. Im gesamten Baugebiet wird durch die entsprechende Anordnung von Gebäuden und Gebäudeabständen eine effektive Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht, so dass die Nutzung der Sonnenenergie durch solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen wird. Diesbezüglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die August-Macke-Allee als Haupterschließungsstraße des Baugebietes besitzt insgesamt eine Breite von 11,0 m und soll im Trennsystem mit beidseitigen Gehwegen (jeweils ca. 1,75 m) und einseitig mit einem Grün-/Stellplatzstreifen (ca. 2,0 m) ausgeführt werden. Die Breite der Fahrbahn beträgt 5,5 m, so dass bei langsamer Fahrt der Begegnungsfall Lkw/Lkw noch möglich ist.

Das Gebiet der 1. Erweiterung wird durch einen Wohnweg (als Stich) erschlossen, der direkt in die Haupterschließung mündet. Der Stich wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

4.5. Fuß- und Radwegekonzept

Das Verkehrskonzept für Fußgänger und Radfahrer sieht im gesamten Baugebiet „August-Macke-Allee eine Gliederung gemäß der jeweiligen Straßenhierarchie und in weiten Teilen eine separierte Wegeführung vor. Ausgehend vom (geplanten) Kreisverkehr bildet die August-Macke-Allee mit beidseitigen Geh-/ Radwegen im Trennsystem die zentrale Erschließungsachse. Hierüber werden die Wohnstraßen und Wohnwege erschlossen, die als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Von den Mischverkehrsflächen gibt es für Fußgänger und Radfahrer punktuell die Möglichkeit, über kurze Verbindungsstücke die umgebenden Freiraumbereiche direkt zu erreichen. Innerhalb der Freiflächen sind Fuß-/Radwege geplant bzw. ein entsprechend nutzbarer Wirtschaftsweg vorhanden. Hier besteht Anschluss an ein weiterführendes Wegesystem im Bereich des östlichen Ortsrandes von Ennigerloh-Mitte, das zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden kann.

Diese Systematik wird im Erweiterungsbereich fortgeführt. Der Stich wird ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Über den Fuß- und Radweg in der unmittelbar nördlich vorgelagerten Grünfläche besteht Anschluss an das oben beschriebene Wegesystem.

Die geplante Kombination von separaten Flächen für Fußgänger und Radfahrer sowie Mischverkehrsflächen sorgt für eine jeweils angemessenen Verkehrssicherheit und gute fußläufige Durchlässigkeit des geplanten Wohnquartiers.

4.6. Ruhender Verkehr

Aufgrund der geplanten aufgelockerten Baustruktur kann der erforderliche Bedarf an privaten Stellplätzen unproblematisch auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, beispielsweise in Form einer Garage oder eines Carports im Seitenabstand zwischen Gebäude und Nachbargrenze. Auf dem Baugrundstück vorzusehen sind vor dem Hintergrund des heute üblichen Motorisierungsgrades mindestens zwei Stellplätze je Wohnung (vgl. Ziffer 6.8).

Als zweiter Stellplatz kann zur Minimierung der Versiegelung auch eine ausreichend dimensionierte Fläche im Stauraum (Zufahrt) vor einer Garage bzw. einem Carport angerechnet werden. Dabei ist dieser Stauraum so zu dimensionieren, dass die ungehinderte Ausfahrt aus der Garage bzw. dem Carport unabhängig vom zweiten abgestellten Fahrzeug möglich ist.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Entlang der Haupterschließungsstraße August-Macke-Allee kann einseitig ein Parkstreifen angeordnet werden.

4.7. Alternative Planungen

Eine alternative Planung, die sogenannte „Null-Variante“, wäre das Nicht-Bebauen der Fläche. Diese Variante scheiden aus verschiedenen Gründen aus. Der wichtigste ist dabei die Tatsache, dass die Flächen vor einiger Zeit durch die Stadt erworben worden sind, um die Versorgung der Bevölkerung mit entsprechendem Angebot an Wohnraum langfristig gewährleisten zu können. Hierzu wurde zu Beginn der 2000er Jahre die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ennigerloh Süd-Ost“ durchgeführt, an deren Ende der Bebauungsplan Nr. 40 „Auf dem Schleeberg“ das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes in entsprechendes Planungsrecht umsetzte. Auch ist die Bebauung mit Wohnhäusern vor dem Hintergrund der prägenden Umgebung im Grundsatz alternativlos. Die starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im vorgelagerten nördlichen Baugebiet hat zu einem nicht zu erwartenden Engpass in diesem Gebiet geführt, da die Vermarktung schneller vorangeschritten ist, als dies zu erwarten war. Ist es zudem aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, die bereits vorhandenen Infrastrukturen (Kanal, Straße) durch eine weitere Bebauung zu nutzen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

In der 1. Erweiterung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 56.1 weitergeführt.

5.1. Art der baulichen Nutzung – Wohnungsanzahl

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 und 4 BauNVO

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 56.1 und auch der 1. Erweiterung werden im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen übernimmt hier das bislang gültige Planungsrecht und nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden Umfeld des Plangebietes, der hier entsprechend weiter entwickelt werden soll.

Diese Festsetzung ist aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. Diese Nutzungen sind untypisch für die örtliche Situation. Sie würden dem Zweck der 1. Erweiterung, nämlich der Schaffung von Wohnbaugrundstücken widersprechen und sich störend auf die Nutzungen im Umfeld wie auch auf die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken und werden daher ausgeschlossen.

Im Unterschied zu einem vollständig auf das Wohnen ausgerichteten Gebietscharakter sollen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Nutzungsspielräume, wie sie auch zurzeit sowie im bestehenden Umfeld herrschen, planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei Einzel- und Doppelhäusern wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude (z.B. frei stehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte) begrenzt. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund würde hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr (Miet-)Wohnparteien nutzungs- und gebäudetypologisch als Fremdkörper wirken. Neben dem »klassischen« Einfamilienhaus sind auch Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, um ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Es wird im gesamten Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem hier bislang gültigen Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 48. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten Wohnbebauung abgestimmt und lässt auch eine flächenintensivere Bebauung mit seniorengerechten barrierefreien Haustypen zu, die komplett auf einer Ebene organisiert sind. Die Grundflächenzahl überschreitet nicht die im § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 20 BauNVO

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Entwicklung eines kleinteiligen Einfamilienhausgebietes werden wie bisher für die Gebäude im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die beabsichtigte Gebäudetypologie und nehmen Bezug auf die vorhandene Baustruktur im Umfeld.

Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der überwiegend beabsichtigten Gebäudetypologie (eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss) wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 beschränkt. Die deutlich unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze befindlichen Geschossflächenzahl berücksichtigt den beabsichtigten aufgelockerten Charakter und die geringe bauliche Dichte der geplanten Bebauung.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Zieles einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung wird im Plangebiet wie im bisher gültigen Bebauungsplan die Höhenentwicklung von Gebäuden durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Erdgeschossfußboden- / Trauf- und Firsthöhe) näher konkretisiert.

Begriffsdefinitionen

Als *unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen*, wie er gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gefordert ist, wird die Oberkante der fertig ausgebauten an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsanlage (Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn) festgesetzt. Aus Gründen der Eindeutigkeit der Höhenermittlung ist bei abfallendem oder steigendem Höhenverlauf der Erschließungsanlage entlang der Grundstücksgrenze die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe entlang aller Grundstücksseiten, an die Erschließungsanlagen angrenzen. Grundlage für die Bestimmung der jeweiligen Höhen der Erschließungsanlage sind die vor Ort größtenteils bereits realisierten Straßenhöhen.

Maßgeblich sind die Höhen des Endausbaus und nicht die der Baustraße. Sofern diese noch nicht vor Ort realisiert wurden, können sie beim zuständigen Fachbereich 5 (Tiefbau und Technik) der Stadt Ennigerloh, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, abgefragt werden.

Als *Traufhöhe* gilt die Differenz zwischen dem jeweiligen unteren Bezugspunkt und der Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand). Wird baulich keine Traufe ausgebildet, so gilt das festgesetzte Maß für den oberen Abschluss von Gebäudeaußenwänden (Oberkante Attika). Als Firsthöhe gilt die entsprechende Differenz zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes (Dachhaut oder Attika).

Als *Erdgeschossfußbodenhöhe* ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).

Die Begriffsdefinitionen dienen dazu, Missverständnisse bei der Ermittlung der Bezugshöhen im konkreten Fall zu vermeiden.

Höhenmaße

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über dem jeweiligen unteren Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen. Die Festsetzungen zur maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen vor den Hintergrund, dass die Gebäude keine unangemessen hoch aus dem Gelände ragenden Souterraingeschosse aufweisen, die für Einfamilienhausgebiete untypisch sind und einen abweisenden Charakter auf den öffentlichen Raum besitzen.

Die Festlegung der maximalen Traufhöhe auf 4,5 bzw. 6,5 m bzw. der maximalen Firsthöhe auf 8,0 bzw. 9,0 m über Straßenniveau berücksichtigen jeweils die Errichtung eines ein- oder zweigeschossigen Wohnhauses mit geneigtem (Sattel-)Dach, verbunden mit angemessenen Spielräumen insbesondere vor dem Hintergrund der leicht bewegten Topografie.

Die Höhenregelungen, die von der Vorgängerplanung übernommen wurden, dienen insgesamt der Integration in das kleinteilige Ortsbild und in das einfamilienhausgeprägte bauliche Umfeld. Darüber hinaus dienen die Höhenbeschränkungen dazu, Verschattungen der Gebäude untereinander zu minimieren, um eine ausreichende Besonnung für solarenergetische Nutzungen zu gewährleisten.

5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO

Für das geplante Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Hiermit soll die städtebauliche Zielsetzung, ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, städtebaulich gesteuert und die Bebauungsstruktur des Bestandes weiterentwickelt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der festgesetzten Form und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen besteht ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypen. Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an den beabsichtigten Gebäudetypen, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren Gebäudegestaltung und detaillierten Positionierung auf dem Baugrundstück.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist für bestimmte Bauteile möglich, die für den Gesamteindruck eines Gebäudes von untergeordneter Bedeutung und Wirkung sind. Soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, ist die o.a. Überschreitung allgemein zulässig

- für Treppenhäuser und Erker gegenüber der vorderen, straßenseitigen Baugrenze,
- für Vorbauten wie Balkone und Wintergärten gegenüber den seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen.

Die Überschreitungsmöglichkeit dient angesichts der begrenzten Tiefe der Baufenster einer angemessenen Flexibilität bei der Anordnung von gegenüber dem Hauptgebäude vorstehenden, untergeordneten baulichen Anlagen und Bauteilen. Der städtebaulich wichtige erschließungsseitige Gestaltungseindruck bleibt durch die prägende Wirkung des Hauptgebäudes gewahrt.

5.4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen können gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Dabei haben gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, was insbesondere auch für den Seitenabstand gilt. Mit dem Abrücken dieser baulichen Anlagen soll die beengte bzw. erdrückende Wirkung, die von grenzständigen baulichen Anlagen auf den öffentlichen Straßenraum ausgeht, vermieden bzw. gemindert werden. Darüber hinaus wird zur Verbesserung des quartiersinternen Kleinklimas festgesetzt, den seitlich frei zu lassenden Abstandsstreifen von Stellplätzen und Garagen zu begrünen oder die straßenseitigen Seitenwände von Garagen zu beranken.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW (z.B. ein kleines Gartenhäuschen, ein Kellerersatzraum, Geräteschuppen) sowie Einfriedungen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der privaten unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrünten offenen Wohnquartiers gewährleistet. Darüber hinaus sollen hierdurch die abweisende Wirkung grenznaher Nebengebäude (meist mit geschlossenen Fassaden) zum öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u. a. auch Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoff-/Abfallsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, um bei der Anordnung dieser im allgemeinen und öffentlichen Interesse stehenden Anlagen ausreichend Flexibilität offen zu halten.

5.5. Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen der Sicherung der Erschließung der bestehenden und geplanten Baugrundstücke. Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, dazu zählen Lage und Umfang von Straßenbanketten, begrünten Seitenbereichen, Baumpflanzungen sowie die Anordnung der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, bleiben der nachgeordneten Fach- und Detailplanung überlassen bleiben.

Die beabsichtigte Gliederung der Verkehrsflächen (vgl. Ziffer 4.4) wird im Bebauungsplan daher nicht festgesetzt, um ausreichend Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung zu schaffen, die es erlauben, auf derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen im Anschluss an dieses planungsrechtliche Verfahren einzugehen.

5.6. Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ versehen. Die Ausgestaltung dieser Spielplatzfläche bleibt der späteren Fach- und Detailplanung vorbehalten und wird daher nicht zeichnerisch festgesetzt.

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote

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

Allgemeines

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote fest, die im Einzelnen nachfolgend aufgeführt werden. Diese Festsetzungen dienen dazu, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu mindern, Erschließungs- und Verkehrsflächen ökologisch und gestalterisch aufzuwerten, markanten und ökologisch wertvollen Gehölzbestand zu bewahren und insgesamt die Planung in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum zu integrieren.

Unversiegelte Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Diese Festsetzung dient dazu, den Versiegelungsgrad von Baugrundstücken unter Berücksichtigung ökologisch wertvoller Arten so weit wie möglich zu minimieren, um den durch bauliche Anlagen bedingten Eingriff in Boden und Naturhaushalt zu mindern.

5.9. Mit Geh-/ Fahr-/ Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Nr. 20 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücksflächen

Im Bereich des Plangebietes ist für die Sicherung der Ver- und Entsorgung eine Leitungstrasse auf privaten Grundstücksflächen erforderlich, die über ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert wird. Die geplanten Grundstücksgrenzen werden an die bestehende Trassenführung und mit den zukünftigen Grundstückseigentümerinnen und/oder -eigentümern abgestimmt. Die Trassenbreite von 3,0 m resultiert aus der erforderlichen Breite des Schutzstreifens der Leitungen.

Zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der mit einem Leitungsrecht festgesetzten Fläche die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen nur mit Zustimmung des betroffenen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

5.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) oder Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 2,00 m parallel entlang der Grundstücksgrenze zulässig und zu dulden sind. Diese für den Straßenbau technisch erforderlichen baulichen Anlagen resultieren aus den topografisch bedingten Niveauunterschieden zwischen Erschließungsanlagen und Baugrundstück. Ob und in welchem Umfang diese Flächen auf dem jeweiligen Baugrundstück erforderlich werden, ergibt sich aus der Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen. Vor dem Hintergrund der topografischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass tendenziell die im Osten gelegenen Baugrundstücke die größten Niveauunterschiede zu den Erschließungsanlagen aufweisen werden.

Um die Größe der öffentlichen Verkehrsfläche auf das verkehrlich notwendige Maß zu minimieren und einen unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden, sind diese zukünftig unter der Grundstücksoberfläche liegenden baulichen Anlagen – üblicherweise handelt es sich hierbei um Böschungen, an die im Zuge der Herrichtung des Baugrundstückes plangleich angeschüttet wird – auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden. Für die Nutzung der Privatgrundstücke sind hiermit keine unzumutbaren Flächeneinbußen oder Nutzungseinschränkungen verbunden. Darüber hinaus dienen die baulichen Anlagen der technisch einwandfreien Erschließung des Wohngebietes und damit dem Interesse der Allgemeinheit wie auch der Anlieger.

6. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsfestsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1. Planungsziele

Ziel der Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen sowie des ruhenden Verkehrs in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Baugebietes, die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und die angemessene gestalterische Weiterentwicklung im Sinne der bereits realisierten Gebäudetypologie gewährleisten. Die Regelungen stellen eine Übernahme eines Teiles der bislang hier gültigen gestalterischen Vorgaben dar. Sie betreffen die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld und die bereits realisierten Bereiche,
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung einer Quartiers-Identität mit Hilfe verbindender oder einheitlicher Gestaltungselemente,
- die Förderung von Begrünungen im Sinne des Umweltschutzes.

Die getroffene Regelungsdichte wird hierbei so gewählt, dass sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden Belangen wie auch den individuellen, privaten Belangen zukünftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

6.2. Fassaden

Zu dem orts- und regionaltypischen Erscheinungsbild der Wohngebäude gehören traditionell vor allem Fassaden mit roten Ziegelsteinen, manchmal auch weiß geschlemmt, oder in neuerer Zeit Putzfassaden in heller bzw. weißer Farbgebung. Holzoberflächen wurden insbesondere bei Nebengebäuden verwendet. Um sich in das orts- und regionaltypische Erscheinungsbild angemessen zu integrieren, sind die Außenwandflächen der baulichen Anlagen in rotem, rot-buntem oder weißem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen 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.

Wintergärten sind von den Fassadenvorgaben ausgenommen, da für diese untergeordnete Gebäudeteile Glasfassaden typisch sind.

Doppelhaushälften können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch jeweils einen gemeinsamen Gebäudekörper. Sie sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und entsprechend einheitlich in Fassadenmaterial und Farbgestaltung auszuführen.

6.3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rot-braun, anthrazit oder schwarz 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. Die Vorgaben zur Dacheindeckung orientieren sich an ortstypischen Materialien und Farbgebungen und sind im Interesse des sich Einfügens in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und einer geordneten Gesamtgestaltung erforderlich. Gerade hier im Ortsrandbereich im Übergang zur freien Landschaft verfügen Dächer über eine große Fernwirkung und unterliegen daher besonderen gestalterischen Anforderungen.

Die in der Festsetzung genannten Abweichungen berücksichtigen aktuelle Gestaltungsleitbilder und kostengünstige Konstruktionen für untergeordnete Bauteile. Darüber hinaus werden Anlagen, die den übergeordneten Belangen der Umsetzung der Klimaschutzziele und der Energieeinsparung dienen, von den gestalterischen Vorgaben ausgenommen.

6.4. Dachgauben

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m zum Ortsgang einhalten. Die Länge der Aufbauten einer Dachseite darf in der Summe maximal 60 % der jeweiligen Traufhöhe betragen, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen. Die traditionelle, ortstypische Dachlandschaft wird durch ruhige, geschlossene Dachflächen geprägt. Angesichts der Fernwirkung von Dachflächen soll mit der vorgenannten Festsetzung einerseits eine gestalterische Dominanz und »Überladung« der Dachflächen durch traditionell und typischerweise untergeordnete Bauteile vermieden, andererseits jedoch auch der möglichen Nutzung von Dachgeschossen, z.B. als Ressource für Wohnzwecke, Rechnung getragen werden.

6.5. Garagen

Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen.

Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig. Damit wird im Sinne einer stadtgestalterischen Ordnung eine ortsuntypische und gestalterisch störende Materialvielfalt ausgeschlossen und ein grundsätzlich werthaltiger Eindruck auch für Nebengebäude gesichert. Stadtgestalterisches Ziel ist es, dass Haupt- und Nebengebäude möglichst als eine gestalterische Einheit wirken, im Mindesten jedoch einen gestalterischen Bezug zueinander besitzen.

Souterrain- oder Tiefgaragen sind in Einfamilienhausgebieten unüblich und angesichts der zur Verfügung stehenden Bauflächen nicht erforderlich. Der öffentliche Straßenraum in Einfamilienhausgebieten wird wesentlich auch aus der Fußgängerperspektive wahrgenommen. Zu- und Abfahrten für unterirdische Anlagen würden sich angesichts der schlechten Einsehbarkeit im Straßenraum und im Ortsbild negativ bemerkbar machen.

6.6. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhenbeschränkung nur für eine straßenzugewandte Grundstücksseite. In diesen besonderen Fällen sind Einfriedungen an der zweiten straßenzugewandten Grundstücksseite bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Gemäß den Regelungen der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m genehmigungsfrei. Darüber ist ein Genehmigungsverfahren erforderlich. Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gilt die Oberkante der endausgebauten jeweils unmittelbar angrenzenden Straßenfläche.

Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen. Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Anlagen.

Mit der maximalen Höhenfestsetzung für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, besonders bei schmalen und verkehrsberuhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden privaten Freiräumen und Wohnhäusern im Sinne eines offenen, durchgrünten Quartiers zu ermöglichen. Enge, räumlich stark begrenzte Straßenräume (»Gassen«), welche zu »Angsträumen« werden und die Verkehrssicherheit einschränken können, sollen vermieden werden.

Eckgrundstücke würden dabei schlechter gestellt, weil sie diese Einschränkungen an zwei Grundstücksgrenzen treffen würde. Daher wird in diesen speziellen Fällen diese ansonsten stringente Regel etwas geöffnet, in eine maximale Höhe von 1,50 m für die zweite Grundstücksseite festgesetzt wird. Diese Höhe erscheint aus städtebaulicher Sicht als abgewogenes Maß zwischen dem Anspruch auf Abgrenzung des privaten Freiraums auf der einen Seite und den städtebaulichen Ansprüchen an die Gestaltung der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksbereiche auf der anderen Seite. Die Höhe von 1,50 m ist nicht beliebig gewählt, sondern ergibt sich aus den erhältlichen Höhen der ortsüblichen Stabgitterzäune und einem gewissen Konstruktionsraum. Die Zäune sind üblicherweise in verschiedenen Höhen von 20 cm-Schritten erhältlich. Ein Maß von 1,40 m erscheint dabei als gutes Mittel zwischen privaten und öffentlichen Ansprüchen. Hierzu kommt ein Konstruktionsraum von maximal 0,10 m, da der Zaun nicht plan auf dem Untergrund aufliegt, sondern geringfügig davon abgesetzt errichtet wird.

Mit den festgesetzten Höhenmaßen und der Beschränkung auf die straßenzugewandte(n) Grundstücksseite(n) werden auch die Belange der zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt, indem eine grundsätzliche Abschirmung gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßenraumes im Vorgartenbereich gewährleistet ist und darüber hinaus der seitliche Einblick in die Hausgärten verhindert werden kann.

Die Erleichterung bei Eckgrundstücken stellt dabei einen Kompromiss zwischen den privaten und den öffentlichen Ansprüchen an die Gestaltung der Nahtstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum dar.

Die Beschränkung von trennenden, massiv wirkenden hohen Mauern, Sichtblenden und Pergolen auf den wohnungsnahen Gartenbereich dient dem Nachbarschutz bei aneinander gebauten Gebäuden, insbesondere was die Verschattung von Wohnräumen und die „erdrückende“ Wirkung auf bei diesen Gebäudetypen in der Regel eher kleinen Hausgärten betrifft. Die Bepflanzung dient der Verbesserung des wohnungsnahen Mikroklimas.

6.7. Vorgärten / seitliche Abstandsstreifen

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. Dies gilt insbesondere auch für den im Bebauungsplan vorgegebenen seitlichen Abstandsstreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer Garage bzw. einem Carport. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegründung wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Begrünungsvorgaben dienen der Förderung der ökologischen Wertigkeit der geplanten Freiflächen, der positiv wirkenden Begrünung des öffentlichen Raumes sowie des verbesserten Mikroklimas im Bereich ansonsten versiegelnder Verkehrsflächen. Darüber hinaus soll ausgeschlossen werden, dass Vorgärten – die grundsätzlich mit dem öffentlichen Straßenraum im Zusammenhang stehen und daher einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich darstellen – nicht wohngebietsuntypisch oder flächenintensiv genutzt werden (wie z.B. als Lagerplatz oder Abstellfläche).

6.8. Stellplatznachweis

Die Landesbauordnung gibt vor, dass im Regelfall je Wohnung mindestens ein Stellplatz auf privatem Grund zu errichten ist. In der Praxis hat sich in Ennigerloh jedoch gezeigt, dass in Einfamilienhausgebieten, wo größere Haushaltsgrößen und eine entsprechende höhere Motorisierungsrate als in der Landesbauordnung angenommen üblich sind. Konsequenz hieraus ist oftmals ein „Zuparken“ der öffentlichen Straßen. Hierdurch entstehen nicht nur für die Anlieger Schwierigkeiten, mit dem Auto zu ihrem Grundstück zu kommen. Es besteht auch die Gefahr, dass im Notfall Rettungsverkehre nicht an ihren Einsatzort gelangen oder dass die Entsorgungsfahrzeuge nicht die Grundstücke erreichen können und somit die Sicherheit und Entsorgung im Wohngebiet nicht gewährleistet ist.

Vor diesem Hintergrund wird bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen im Plangebiet verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten. Um den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke zu minimieren, ist es aus ökologischen Gründen auch möglich, die beiden erforderlichen Stellplätze pro Wohnung jeweils durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Stauraum (Zufahrt) vor der Garage nachzuweisen. Allerdings muss sichergestellt sein, dass die beiden Stellplätze unabhängig voneinander nutzbar sind, da ansonsten der Sinn dieser Festsetzung verfehlt werden würde.

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.