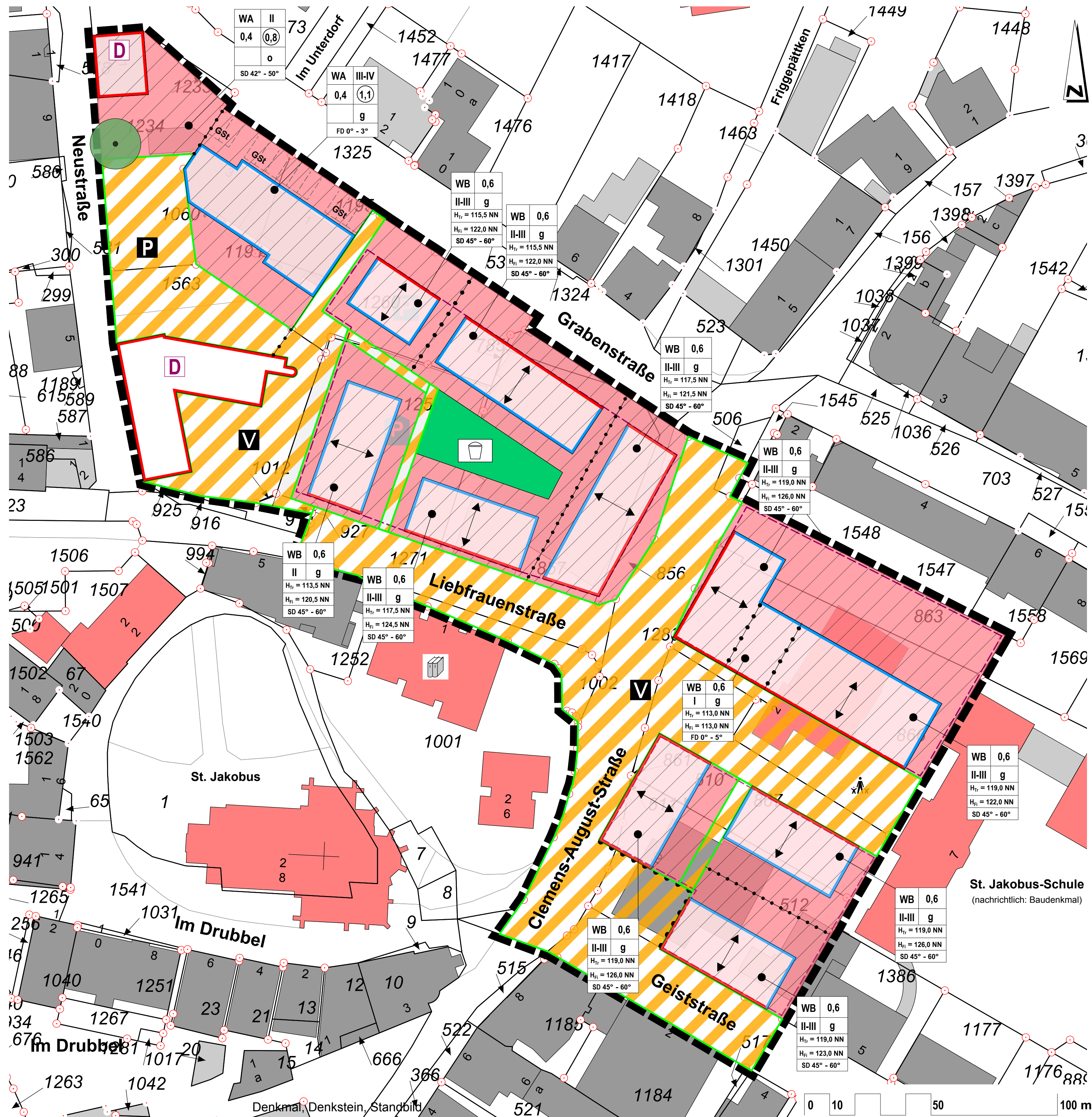


Bebauungsplan Nr. 7.8 "Innenstadtentwicklung Clemens-August-Straße"



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den WA und WB werden die gemäß § 4 und § 4a BauGB jeweils ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1: Gebäude

- Bauliche Anlagen des neuen Quartiers sind so anzuordnen, zu errichten und zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab und Material den Charakter und die örtliche, prägende Bebauung, sowie das Straßen- und Ortsgefüge nicht beeinträchtigen.
- Glanzende Materialien sind unzulässig. Dies beinhaltet glasierte Dachziegel, glasierte Klinker oder auch dauerhaft glänzende Metalloberflächen.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen. Anbauten und Nebengebäude sind unzulässig.

§ 2: Bauteile

- Die Dächer sind nur als symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 45° und 60° zulässig.
- Materialien: Betondachsteine und Tonziegel sowie Zink „vorgewittert“ in der Farbe: RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau) RAL 7016 (Anthraxgrau)
- Dachaufbauten (Gauben) müssen sich den Dachformen unterordnen. Die Ausrichtung erfolgt vertikal, so dass sich auch hier stehende Formate ergeben.
- Bei ausgebauten Dachgeschossen sind folgende Einbauten möglich: a) Gauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen nur im Bereich in der 2. Belichtungsebene mit bündigem Anschluss an die Fassade zulässig; b) Gauben in der 2. Belichtungsebene sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind in allen Belichtungsebenen zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich nach Form, Maßstab und Material an die örtliche, prägende Bebauung anpassen. Dachüberstände Traufe: geringer Dachüberstand, max. 1 Ziegel Dachstein plus Dachrinne
- Ortsgang: bündiger Abschluss des Daches mit der Fassade.
- Fenster und Türen sind als stehende Formate, d.h. in vertikaler Ausrichtung auszuführen. Sie sollen in regelmäßigen Abständen und geschossweise auf gleicher Höhe angeordnet werden. Liegende Formate sind nicht zulässig.
- Schäufenster sind nur in den Erdgeschosszonen zulässig. Die Gestaltung der Schäufenster muss an die Gestaltung der übrigen Fenster angepasst und dem Gebäudetyp entsprechend gegliedert werden. Sie sind in regelmäßigen Abständen und als stehende Formate anzuordnen. Rahmenfarbe: RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau) RAL 7016 (Anthraxgrau)

Material und Farbe der Fassaden

- a) Material: Klinker / verputzte und gestrichene Fassaden
b) Klinker: DF, anthrazit, gebrannt mit rauer Oberfläche; Verfugung anthrazit. Im Sockelbereich soll ein anthrazitfarbener Anstrich oder gemauerte Klinker umgesetzt werden.
c) Verputzte und gestrichene Fassaden: Putz als Glattputz oder Strukturputz, heller Anstrich in der Farbgebung weiß bis hellgrau, RAL 7047 (Telegrau 4), RAL 9002 (Grauweiß), RAL 9003 (Signalweiß), RAL 9010 (Reinweiß) RAL 9016 (Verkehrsweiß)
d) Im Sockelbereich in einem etwas dunkleren Anstrich absetzen. Farböne: RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau) RAL 7016 (Anthraxgrau)

Zusätzliche Bauteile

- Balkone müssen sich in Ausführung und Farbe in die Fassadengestaltung einpassen. Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m sind über die Baugrenze hinaus zulässig.
- Treppengeländer und Balkonbrüstungen müssen sich in Ausführung und Farbe in die Fassadengestaltung einpassen.
- Von außen angebaute Windfänge u.ä. sind nicht zulässig
- Markisen und Vordächer sind unzulässig.
- Rolladenkästen sind nur zulässig, wenn sie flächenbündig in die Außenwand im Sturzbereich eingebaut werden; auf die Fassade aufgebaute Rolladenkästen sind nicht zulässig.

§ 3: Einfriedigungen

- Die privaten Gärten in den Erdgeschosszonen sind mit geschnittenen Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zu begrenzen.

§ 4: Werbeanlagen

- Werbeanlagen und Beschriftungen müssen sich der Fassadengestaltung anpassen. Sie dürfen die Fassade nicht dominieren und müssen in Material und Farbgebung auf die Fassade abgestimmt sein.
- Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erdgeschosszone zulässig und sind in ihrer Fläche auf 1qm begrenzt.
- Unzulässig im öffentlichen Raum sind: Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Werbeanlagen in greller, aufdringlicher Farbgebung, plakative Werbeanlagen sowie Warenautomaten.

Hinweise

- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Eine Grundwasseremission im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verläufe hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg (In der Krone 31, 58099 Hagen-Bathey, Tel.: 02931/82-3888) durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinreichend Rechnung zu tragen, sind vor der Freimachung des jeweiligen Baufeldes die Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Zum Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, sind erforderliche Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten durchzuführen. Analog zu § 39 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten damit auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02./29.02. des jeweiligen Folgejahres zu beschränken.
- Die Nutzung der Sonnenenergie durch solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

Legende gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Die telegraphischen Zeichen 1,2,3 in den WA-Gebieten dienen nur der eindeutigen Orientierung im Plan
- WB** Besondere Wohngebiete (WB) (§ 4a BauNVO)
Die telegraphischen Zeichen 1,2,3 in den WB-Gebieten dienen nur der eindeutigen Orientierung im Plan

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl GRZ (z.B.) (§ 19 BauNVO)
1,0 Geschossflächenzahl GFZ (z.B.) (§ 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß, z.B.) (§ 20 BauNVO)
II-III Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß, z.B.) (§ 20 BauNVO)

H_{tr} = ... NN maximal zulässige Traufhöhe über NN

H_{fr} = ... NN maximal zulässige Firsthöhe über NN

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (mit durchgezogener Bestimmungslinie) (Ziffer 3.5 PlanZV)
Baulinie (mit durchgezogener Bestimmungslinie) (Ziffer 3.4 PlanZV)

Verkehrsflächen

- V öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, V = Verkehrsbenutzter Bereich, P = ruhender Verkehr "Alte Brennerlei" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Öffentliche Grünfläche: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Baudenkmal als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen, z.B. hinsichtlich Ausnutzung, Höhe etc. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Tiefgaragen zulässig: Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Geschossfläche angerechnet. (§ 21 a (1) und (4) BauNVO)
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfluchtlinie) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Erhalt Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Ennigerloh

Stadtteil Ennigerloh-Mitte



Übersichtsplan ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr.7.8 "Innenstadtentwicklung Clemens-August-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Gemarkung: Ennigerloh Stand der Planunterlagen: 08.06.2018
Flur: 1:500, ETRS 89 ergänzt: 17.08.2018
Maßstab: 1:500, ETRS 89 Rechtsverbindlich seit: 04.11.2019

Dieser Bebauungsplan wurde von andreas schneider architekten, Bremen in Zusammenarbeit mit Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover im Auftrag der Stadt Ennigerloh entworfen und aufgestellt.

Stadt Ennigerloh
Fachbereich
Stadtentwicklung
-Der Bürgermeister-

Verfahren

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte auf Grundlage der 4. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Haferknapp“ sowie der 4. Änderung des Bebauungsplans 7.3 „Mitte“. Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 7.8 „Innenstadtentwicklung Clemens-August-Straße“ umfasst Teilbereiche der beiden vorgenannten Bebauungspläne. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 18.07.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.06.2018 erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NRW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 29.10.2019 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 18.03.2019 mit redaktionellen Ergänzungen nach der Offenlage erneut beschlossen. Die Ergänzungen wurden in der Legende zur Planzeichnung zur Kenntlichmachung in "rot" umrandet.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NRW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 29.10.2019 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 18.03.2019 mit redaktionellen Ergänzungen nach der Offenlage erneut beschlossen. Die Ergänzungen wurden in der Legende zur Planzeichnung zur Kenntlichmachung in "rot" umrandet.

Ennigerloh, den 26.10.2018

Bürgermeister

Ennigerloh, den 26.10.2018

Bürgermeister

Ennigerloh, den 26.10.2018

Bürgermeister

Ennigerloh, den 21.10.2019

Bürgermeister

Ennigerloh, den 05.11.2019

Bürgermeister