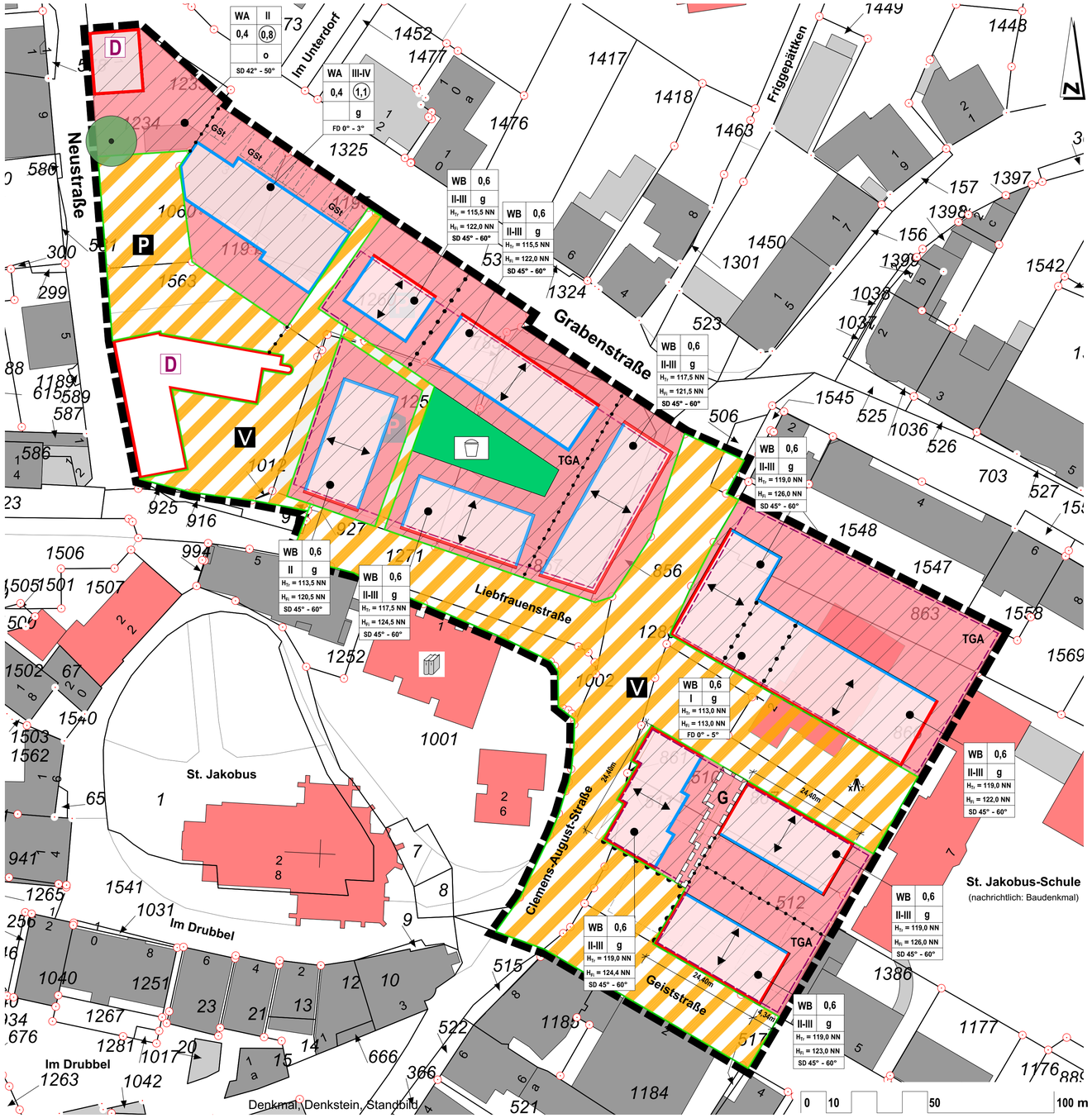
Bebauungsplan Nr. 7.8 "Innenstadtentwicklung Clemens-August-Straße", 1. Änderung



Textliche Festsetzungen

1. In den WA und WB werden die gemäß § 4 und § 4a BauGB jeweils ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. In den Baugebieten, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind, sind Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Stellplätze sind dort nur in den als Tiefgaragen gekennzeichneten Bereichen (TGA) gem. § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig.
3. In den WB, in denen Tiefgaragen (TGA) festgesetzt sind, kann das zulässige Höchstmaß für die GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO überschritten werden. Die nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen sind zum Ausgleich für die Überschreitung der GRZ und die dadurch verursachte Flächenversiegelung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zu begrünen.
4. Im Bereich der Tiefgaragen (TGA) sind die nicht überbauten Dachflächen mit einer belebten und wasserführenden Vegetationsschicht von mindestens 30 cm auszuführen.
5. Die Garagengeschosse werden nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

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.
- Glänzende Materialien sind unzulässig; dies beinhaltet glasierte und edel-engobierte Dachziegel, glasierte Klinker oder auch dauerhaft glänzende Metalloberflächen.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen.

§ 2: Bauteile

Dächer:
- Dächer der Hauptbaukörper sind nur als symmetrische Satteldächer mit Neigungen zwischen 45° und 60° zulässig.
- Dachmaterialien: Betondachsteine und Tonziegel sowie Zink „vorgewittert " in den Farben: RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau) RAL 7016 (Anthrazitgrau).
- Dachaufbauten (Gauben) müssen sich den Dachformen unterordnen. Die Ausrichtung erfolgt vertikal, so dass sich auch hier stehende Formate ergeben.
- Bei ausgebauten Dachgeschossen sind Gauben nur im Bereich in der 1. Belichtungsebene und mit bündigem Anschluss an die Fassade zulässig und in der 2. Belichtungsebene unzulässig.
- Dachflächenfenster sind in allen Belichtungsebenen zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind zulässig, wenn sie sich nach Form, Maßstab und Material an die örtliche, prägende Bebauung anpassen.
- Dachüberstände: In der Traufe max. 1 Ziegel / Dachstein zzgl. Dachrinne, im Ortgang bündig.

Öffnungen:
- Fenster und Türen sind als stehende Formate, d.h. in vertikaler Ausrichtung auszuführen und sollen in regelmäßigen Abständen und geschossweise auf gleicher Höhe angeordnet werden; liegende Formate sind nicht zulässig.
- Schaufenster sind nur in den Erdgeschosszonen zulässig. Die Gestaltung der Schaufenster muss an die Gestaltung der übrigen Fenster angepasst und dem Gebäudetyp entsprechend gegliedert werden. Sie sind in regelmäßigen Abständen und als stehende Formate anzuordnen. Rahmenfarben: RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau) RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7039 Quarzgrau.

Fassaden:
a) Material: Klinker / verputzte und gestrichene Fassaden
b) Klinker: NF + DF, anthrazit, gebrannt mit rauer Oberfläche; Verfugung anthrazit. Im Sockelbereich ist ein anthrazitfarbener Anstrich oder gemauerter Klinker vorzusehen.
c) Klinker NF + DF in den Farbtönen Rot: 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot) und Farbton Rotbraun: 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun)
d) 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)
e) im Sockelbereich in Sichtbeton oder in einem dunkleren Anstrich mit folgenden Farbtönen absetzen: RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau) und RAL 7016 (Anthrazitgrau)

Zusätzliche Bauteile
- Balkone, Balkonbrüstungen und Treppengeländer dürfen auch in anderen Materialien ausgeführt werden, müssen sich aber in Ausführung und Farbgebung in die Fassadengestaltung einpassen.
- Balkone sind gemäß BauO NRW um bis zu 1,60 m über die Baugrenze hinaus zulässig.
- Von außen angebaute Windfänge, Markisen und Vordächer sind unzulässig.
- Rolladenkästen sind nur flächenbündig mit der Außenwand zulässig.

§ 3: Einfriedigungen
- Private Gärten über Tiefgaragen sind in den Erdgeschoßzonen mit Mauern bis zu einer Höhe von1,25 m zu begrenzen. In den übrigen Bereichen sind auch geschnittene Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhen beziehen sich auf die Geländehöhe der jeweiligen Gartenfläche. Metallzäune mit undurchsichtigen Folierungen sind unzulässig.

§ 4: Werbeanlagen
- Werbeanlagen und Beschriftungen müssen in Material und Farbgebung auf die Fassade abgestimmt sein und dürfen diese nicht dominieren.
- Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erdgeschosszone an der Stelle dewr Leistung zulässig und sind in ihrer Fläche auf max. 1 m² zu begrenzen.
- Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Werbeanlagen in greller, aufdringlicher Farbgebung, plakative Werbeanlagen sowie Warenautomaten.

Hinweise

1. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
2. Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
3. Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung 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 Polizei zu verständigen.
4. 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 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).
5. 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. Diese Überprüfung ist ausschließlich durch versiertes Fachpersonal (Ornithologe, Fachkraft für Fledermäuse) durchzuführen.
   Zum Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, sind erforderliche Abrissund Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten durchzuführen. Analog zu § 39 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten damit auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02./29.02. des jeweiligen Folgejahres zu beschränken.
6. Die Nutzung der Sonnenenergie durch solarthermische Anlagen und/oder Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen.

Legende gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung

WA WB	**Allgemeine Wohngebiete (WA)**	(§ 4 BauNVO)
	Besondere Wohngebiete (WB)	(§ 4a BauNVO)

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_{Fi} = ...- 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 + Erschließung

V P	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, **V** = Verkehrsberuhigter Bereich, **P** = ruhender Verkehr "Alte Brennerei"	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
G	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
TGA	Tiefgaragen (**TGA**) obligatorisch; Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. *Hinweis: aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist die Begrenzungslinie hinter der Baulinien gesetzt; es gilt die Lage der jeweiligen Baulinie.*	(§ 21 a (1) und (4) BauNVO)

Sonstige Planzeichen

	Öffentliche Grünfläche: Spielplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
D	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)
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)	(§ 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, 1. Änderung "Innenstadtentwicklung Clemens-August-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Gemarkung:	Ennigerloh	Stand der Planunterlagen:	16.07.2020
Flur:			
Maßstab:	1:500, ETRS 89	Rechtsverbindlich seit:	00.00.2020

Vorabzug zur Abstimmung

Dieser Bebauungsplan Nr. 7.8, 1. Änderung wurde von der Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover im Auftrag der Stadt Ennigerloh bearbeitet.

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
Der Bürgermeister

Verfahren

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.**2020** die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.**2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Ennigerloh, den __.__.2020

Bürgermeister

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.

Ennigerloh, den __.__.2020

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.**2020** bis einschließlich __.__.**2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.**2020** erfolgte der Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.

Ennigerloh, den __.__.2020

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 29.10.2018 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gemäß § 7 GO NRW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am __.__.**2020** als Satzung beschlossen.

Ennigerloh, den __.__.2020

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am __.__.**2020** ortsüblich bekannt gemacht worden und somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.
Der Bebauungsplan wird mit der Begründung während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh, 3. Obergeschoss, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf Wunsch wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

Ennigerloh, den __.__.2020

Bürgermeister

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 21. Juli 2018.

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).