

3. Änderung der 19. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ für den Bereich „Danne Bettgen“ – Stadt Ennigerloh

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 BauGB für die Flächen mit der Zuweisung "allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Mischgebiet" (MI)

Überbaubare Flächen gem. §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Baugrenzen können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie zur Straße abgewandten Seite durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 1,00m überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO).

Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschoßebene gem. §9 Abs.1 / 2 BauGB und §16 BauNVO

Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Gehwegsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die Höchstmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf nicht höher als 0,50m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30% nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Breiten der für Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen dürfen 3,00m für eine Einzelgarage und 5,00m für eine Doppelgarage nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller Nebenanlagen innerhalb der Abstandsfläche von 3,00m zur Nachbargrenze darf 7,5qm nicht überschreiten.

3. Änderung der 19. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ für den Bereich „Danne Bettgen“ – Stadt Ennigerloh

Wohneinheiten gem.§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Müllsammelstellen gem. §9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Gemäß den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung ist das Wenden bzw. Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen unzulässig. Der Platzbedarf für das Einrichten von einem großflächigen Wendekreis für Müllfahrzeuge steht indes in keinem Verhältnis zu der Länge der Stichwege A und B. **Gleiches gilt für die als „GFL-Flächen“ festgesetzten privaten Erschließungswege.** Daher ist an den Einmündungen der Stichwege eine Müllbehältersammelstelle im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche **bzw. im Bereich der GFL-Fläche** vorgesehen, die der Lagerung der Müllgefäße vom Abend vor dem Tag der Leerung bis einschließlich zum Tag der Leerung dient.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr.20 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind mit einheimischen landschaftstypischen Laubgehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagendächern wird ausdrücklich hingewiesen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% der Grundstücksfläche einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen, etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wie folgt vorzusehen.

Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus ist für versiegelte Flächen, die bis 50 qm über das Soll hinausgehen, eine Muldenversickerung vorzusehen.

Darüber hinaus sind

- je angefangene 10 qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 80% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge oder Klinkerpflaster) bzw.
 - je angefangene 20qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 40% (z.B. Mittel- + Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie
 - je angefangene 30qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:
- 6 Fassadenpflanzen (z.B. Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt oder Wilder Wein)
 - 10 qm Dachfläche begrünen

3. Änderung der 19. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ für den Bereich „Danne Bettgen“ – Stadt Ennigerloh

- 20 qm Dachflächenwasser über eine Zisterne wieder zu verwerten bzw. zu versickern
- 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind. 16 - 18cm)
- 1 einheimischen Obstbaum pflanzen(Hochstamm, mind. 12 - 14cm Stammumfang)

Die Bepflanzung der Grundstücke muss spätestens in der, der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode, erfolgen. Im öffentlichen Raum erfolgt die Bepflanzung umgehend nach dem Endausbau der Straßen.

Für private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen wird die Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasenfugenstein, Porenstein, Schotterrasen oder Kies) empfohlen.

Regenwasserzisterne

Künftigen Bauherren wird empfohlen, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 1,50 cbm je angefangene 100qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9 (1) Nr.24 Bau GB

Aktive Lärminderungsmaßnahmen:

Der Lärmschutzwall entlang des Westrings ist auf 3,7m über Geländeoberfläche (2,7m über Straßenoberkante + 1m Lärmschutzwand) festgelegt, um den größtmöglichen Schutz gegenüber Verkehrslärmemissionen für das Wohngebiet zu erhalten. Der Lärmschutzwall wird im Eckbereich „Westring/ Zum Buddenbaum“ profilgerecht herumgeführt, verläuft parallel zur Straße zum Buddenbaum und läuft in östlicher Richtung aus.

Durch diese Lärminderungsmaßnahme ist die lärmtechnische Schließung zwischen Lärmquelle „Westring/ Zum Buddenbaum“ und dem Wohngebiet gegeben.

Passive Lärminderungsmaßnahmen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Westring (B475) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_w des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

3. Änderung der 19. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ für den Bereich „Danne Bettgen“ – Stadt Ennigerloh

Schlafräume an den dem Westring zugewandten Fassaden ab dem 1.OG (oder höher) der ersten beiden Häuserreihen (westlich der Erschließungsstraße) sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Der Freiraum des Bebauungsplanes ist im nordwestlichen Planbereich lärmvorbelastet.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25 a BauGB

Ab angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum (Stammumfang mind. 16 - 18cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Obstbäumen sind schnell wachsende Hochstämme, 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens 1,80 m Stammhöhe zu pflanzen.

Im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25 b BauGB

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Bestandsbäumen handelt es sich um Eichen, Eschen, Kastanien und Obstbäume. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß §86 BauO NRW für die Flächen mit der Zuweisung "allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Mischgebiet" (MI), (Örtliche Bauvorschriften gem. §86 BauO NRW i.V.m. §9 (4) BauGB)

Außenwandflächen

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 auszubilden.

3. Änderung der 19. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ für den Bereich „Danne Bettgen“ – Stadt Ennigerloh

Dachform / Dacheindeckung

Im "allgemeinen Wohngebiet" mit der Zulässigkeit für Einfamilien- und Doppelhäuser sind in den gekennzeichneten straßenbegleitenden Baufeldern nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen betragen für die Bereiche 35° - 45°.

Im Baufenster in "2.Reihe" zum Lärmschutzwall sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Im Wohngebietsteil am Standort der ehemaligen Hofanlage sind Geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig.

Im Baufeld A (östlich der ehemaligen Hofanlage) sind Satteldächer mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00m und einer Dachneigung von 35° - 45° , oder Walmdächer mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50m und einer Dachneigung von 25°-35° , oder Zeltdächer mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50m und einer Dachneigung von 25°-35° zulässig.

Bei aneinander liegenden Gebäuden (Doppelhäuser) ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Teilbereiche der Grundfläche des Gebäudes, untergeordnete oder gliedernde Bauteile dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach) versehen werden, sobald sie 20% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten halten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zwei Ebenen übereinander liegend sind unzulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Einzel- oder eines Doppelhauses nicht zulässig.

Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken:

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 in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinander gebaute Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform einheitlich auszuführen.

3. Änderung der 19. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4a „Am Rottkamp, Am Kleipohl, An den Weiden“ für den Bereich „Danne Bettgen“ – Stadt Ennigerloh

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlage "Wohnweg A" sind bis zu einer Höhe von 0,70m zulässig.

Einfriedungen im Bereich der Stichwege A + B sowie der öffentlichen Fußwege sind bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig und sind durch geeignete Bepflanzung zu begrünen. Hierzu ist ein 1,00m breiter Pflanzstreifen zwischen der Grundstücksgrenze und der Einfriedung vorzusehen.

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