

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schreinerei Spiekermann“, Ennigerloh - Westkirchen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Für die im Plangebiet gekennzeichnete Nutzungsfläche „Schreinerei und Kfz-Betrieb“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Schreinereibetrieb, Tischlereibetrieb, Zimmereibetrieb, Holzverarbeitender Betrieb jeweils als Handwerksbetrieb mit anteiligem Verwaltungsteil.

Der vorhandene Kfz-Betrieb „Muckelmann“, Rigge 9b, genießt Bestandsschutz. Die Nutzungsänderungen wurden mit Bauschein vom 29.08.2000 (AZ 63-Q-10152/99-4-G) vom Kreis Warendorf genehmigt. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Kfz-Betriebes „Muckelmann“ im Einvernehmen mit der Stadt und dem zuständigen staatlichen Umweltamt unter Beachtung der Aussagen des Schallgutachtens Nr. 5371098 ausnahmsweise zulässig sind, solange sie der Bestandssicherung des vorhandenen Betriebes dienen. Im Falle eines Betriebswechsels ist weiterhin ein Kfz-Betrieb zulässig, soweit die vor genannten Festsetzungen und Vorgaben eingehalten werden.

Im Falle der Aufgabe des Kfz-Betriebes ist eine Erweiterung des Schreinereibetriebes unter Einhaltung der vor genannten Festsetzungen und Vorgaben (Schallgutachten) zulässig.

In der aus der Schreinerei und dem Kfz-Betrieb ausgegrenzten Teilfläche „Betriebshof“ sind bauliche Anlagen zum Zweck einer Betriebshofbetriebsführung zulässig. Zu den vor genannten baulichen Anlagen gehören Holzregallager bis zu einer max. Höhe von 4,5 m über Oberkante der Betriebshoffläche. Dieses Holzregallager ist an den Fremdgrundstücken zugewandten Seiten mit einer Holzverschalung zu versehen. Eine Fassadenbegrünung der vor genannten Verschalungsfläche ist erwünscht.

Eine Überdachung der Betriebshoffläche ist zulässig, soweit eine max. Höhe von 5,00 m über Oberkante Betriebshoffläche eingehalten wird.

Die baulichen Anlagen Holzregallager und Überdachung sind Bestandteil von möglichen Schutzelementen zur Verbesserung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier zur weiteren Verbesserung des Schallschutzes für die angrenzenden Wohnbereiche.

Die aus der Betriebsfläche abgegrenzte Teilfläche Wohnen im nördlichen Eckbereich des Plangebietes dient ausschließlich dem Wohnzweck.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

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

In dem vom Betriebsgelände abgegrenzten Teilbereich mit der Zuweisung Wohnen als Art der baulichen Nutzung sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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.

Nebenanlage gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind die gem. § 6 Abs. 11 BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zulässigen Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäusern mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m² und einer mittleren Wandhöhe von nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zulässig. Eine angrenzende Verkehrsfläche bildet keine Nachbargrenze im Sinne des § 6 BauO NRW. Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,0 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Festlegung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs.1 und 3 BauGB

Folgende Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen werden festgesetzt:

Max. Gebäudehöhe von 10 m

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe der fertigen Erschließungsanlage.

Diese Beschränkung soll eine Integration in den Bestand und die Umgebung gewährleisten sowie Belange des Nachbarschutzes vor übermäßig hoher Bebauung (z. B. zusätzliche Verschattung) sichern.

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Einzelnen sind nachfolgende mit Rechten belastete Flächen definiert:

L1 Das Leitungsrecht L1 umfasst die Rechte des Versorgungsträgers zu den im Bestand befindlichen Ferngasleitungen im dargestellten Verlauf inkl. eines 6,0 m breiten Schutzstreifens. Der vor genannte Schutzstreifen im Nord-Süd-Verlauf ist freizuhalten.

G+L2 Die mit Geh- und Leitungsrechten belegte Trasse G+L2 umfasst die Gehrechte für die Allgemeinheit zum Erhalt eines vorhandenen Wanderweges und als fußläufige Verbindung von der Straße Rigge zum Baugebiet „Am Dorfbach“. Zudem umfasst das Leitungsrecht die Befugnis des Trägers der Wasserversorgung und Regenwasserentsorgung. Zur Ableitung des Regenwassers ist eine ausreichend dimensionierte Trasse zwischen dem von der Ringerschließung zum Bebauungsgebiet „Am Dorfbach“ abgehenden Erschließungsstich und dem geplanten Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Gemarkung Westkirchen, Flur 10, Flurstück 61, vorzusehen. Die Wasserversorgung Beckum weist auf die Notwendigkeit einer Leitungsverbindung zwischen der vor genannten Ringerschließung und der Rigge über die Fläche der Parzelle 61 hin, um hierdurch den Leitungsring zu schließen und den nötigen Durchfluss für das Bebauungsgebiet sicherstellen zu können.

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

Im Norden des Plangebiets wird eine private Grünfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Als „Maßnahme“ wird der „Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Sukzession“ festgesetzt.

Auf dieser vor genannten privaten Grünfläche ist für den Zeitraum bis zur 1. Realisierung zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1/2 BauGB extensive Kleintierhaltung zulässig.

Mit Realisierung der ersten Wohngebäude im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist die weitere Zulässigkeit der Kleintierhaltung in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf und der Stadt Ennigerloh zu prüfen und festzusetzen.