

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

MISCHGEBIETE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und § 6 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Der im Mischgebiet an der Straße „Rigge“ vorhandene Kfz-Handel „Muckelmann“, Rigge 9b, genießt Bestandsschutz. Die Nutzungsänderung wurde mit Bauschein vom 29.08.2000 (AZ 63-Q-10152/99-4-G) vom Kreis Warendorf genehmigt. Gem. § 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 einer Neuplanung richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

WOHNEINHEITEN JE GEBÄUDE gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 2 BauGB

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

Es werden folgende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

Traufhöhe mindestens:	3,60 m
Traufhöhe maximal:	6,50 m
Firsthöhe maximal:	9,50 m

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) zu verstehen.

BEZUGSPUNKT FÜR DIE HÖHENFESTSETZUNGEN

Als der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen 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. Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe zwischen der tiefergelegenen Verkehrsfläche und der höhergelegenen Verkehrsfläche zu vermitteln (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind die gemäß § 6 Abs. 11 BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zulässige Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser 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 1,00 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.

Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gemäß § 6 BauO NRW maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00 m überschreiten, wenn auf beiden Seiten der Grenze errichtete Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten. Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des übergeordneten Baukörpers anzupassen.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der zugehörigen Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegründung wird ausdrücklich hingewiesen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN gem. § 9 BauGB

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30% nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Pflicht zur Herstellung eines zweiten Stellplatzes pro Wohneinheit kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an dem zweiten Stellplatz nicht besteht. Die Änderung des Stellplatzbedarfes ist der Stadt Ennigerloh anzuzeigen.

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Die Freiräume im Plangebiet sind lärmvorbelastet.

Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit sind in den gekennzeichneten Flächen passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern und deren Nebeneinrichtungen vorzusehen.

An senkrecht zum Straßenverlauf orientierten Fassaden kann der passive Schallschutz um eine Schallschutzklasse reduziert werden. An abgewandten Fassaden kann der passive Schallschutz um zwei Schallschutzklassen gemindert werden.

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON GEWÄSSERN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

In dem **WA*** gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet beträgt die Breite des Uferlandstreifens in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche teilweise < 5,0 m. Für diese Grundstücke wird daher festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Ablagerungen auf der privaten Grundstücksfläche in einem 1,0 m breiten Bereich entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche nicht zulässig sind. Eine gärtnerische Nutzung dieses Bereiches ist zulässig.

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist im allgemeinen Wohngebiet ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Bei einer Versiegelung von über 30 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 6 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)
- 10 m² Dachfläche begrünen
- 20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen oder 0,15 m³ Zisternenvolumen
- 1 einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm
- 1 einheimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW

FASSADEN

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-Töne 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 und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

DACHEINDECKUNG

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

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 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 Garagenverordnung zulässig.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. 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.

DACHGAUBEN

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m vom Ortgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60% der Trauflänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m aufweisen.

AUSNAHMEN

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.