

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur vereinfachten Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Auf dem Schleeberg“, Ennigerloh-Mitte

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

#### Art der baulichen Nutzung

In dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm zulässig (gem. §4 (2) BauNVO).

#### Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NW 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 1,5 m überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO).

#### Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschossebene

Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) und die Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone), 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 0,50 m 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

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zugelassen werden.

Im seitlichen Grenzabstand an einer angrenzenden Verkehrsfläche ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.“

Die Breiten der für Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 5,00 m für eine Doppelgarage nicht überschreiten. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind an der Garteneinfriedigung bis zu einer Größe von 2,0 m x 2,0m zulässig, wenn sie der Unterbringung von Gartengeräten und / oder Fahrrädern dienen oder als Gewächshäuser genutzt werden.

### Nebenanlage zur Hofanlage

Im Rahmen der Hofanlage nördlich der öffentlichen Grünfläche sind Nebenanlagen im Sinne von Remisen, Stallungen oder sonstigen hoftypischen Ergänzungsbauten auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Außenwandflächen, Dachform und Dacheindeckung sind im Sinne der textlichen Festsetzungen "Hofanlage" zu beachten.

### Müllsammelstellen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

### Wohneinheiten

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

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

Private Stellplatzzufahrten, private Stellplatz- und Hofflächen sowie öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasenfugenstein, Porenstein, Schotterrasen oder Kies) auszuführen. Durch die Art der Befestigung ist sicherzustellen, daß ein Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (einschließlich Stellplatzflächen) ist die Versiegelung unzulässig.

Um die Auswirkungen auf den Natur und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, dürfen max. 20% der nicht bebauten Grundstücksfläche befestigt werden. Für die Befestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breitfugige Rasenpflaster und Rasengittersteine zu verwenden.

Erdbewegungen dürfen nur bis zu einer Abweichung von max. 50cm vom vorhandenen Geländeniveau ausgeführt werden. Bauliche Anlagen (z.B. Winkelstützen, Mauerscheiben) zur Terrassierung und Grundstücksabgrenzung sind nur in dem Maße der zulässigen Geländemodulationen zulässig (Ansichtsflächen der Stützflächen und –mauern beträgt maximal 50cm).

In den Grundstücksfeldern mit dem besonderen Hinweis „Baufeld mit erhöhten Geländehöhendifferenzen“ gilt die vorgenannte Modulationsvorgabe im besonderen Maße. Der Topografie ist in diesen Bereichen durch architektonische und landschaftsplanerischen Lösungen Rechnung zu tragen.

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Erschließungsflächen / Flächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen anliegenden Wohnhäuser. Des weiteren dienen diese Flächen den Ver- und Entsorgungsträgern.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Ab angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Der Stamm gemessen in 1,0 m Höhe, muss im Pflanzzustand bei den heimischen Bäumen einen Mindestumfang von 16 cm haben. Bei Obstbäumen sind Hochstämme, 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens 1,80 m Stammhöhe auf stark wachsenden Unterlagen zu pflanzen.

Auf den - öffentlichen Grünflächen zugewandten - Gartenflächen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze als Pflanzgut zu verwenden.

#### Sicherung der Erschließung für die südlichen Baufelder und Maßnahmen bezüglich der vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Erschließung der südlichen Baufelder an die Ostfelder Straße wird über die festgesetzte Trasse „vorübergehende Gebietserschließung“ gesichert. Die Trasse liegt im Rahmen der vorgerichteten Erschließungsflächen des Ursprungsbebauungsplanes. Mit Umschluss der Gebietserschließung an den Kreisverkehr „Ostfelder Straße“ wird die zeitlich begrenzt festgesetzte Erschließungsfläche zurückgebaut und der –im Bebauungsplan- definierten Nutzung zugeführt.

Die vorhandenen gekennzeichneten Versorgungsleitungen werden nach Erfordernissen umgelegt bzw. zurückgebaut.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauO NW (Örtlich Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW 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.

Die Errichtung von Wintergärten zur Speicherung von Sonnenenergie ist zulässig.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

#### Dachform / Dacheindeckung

Im gesamten Geltungsbereich sind – bis auf ein Baufeld entlang der Ostfelder Straße - nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig. Bei aneinander liegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Teilbereiche der Grundfläche des Gebäudes, untergeordnete oder gliedernde Bauteile dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach, Pultdach) versehen werden, sobald sie 20% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten.

Für das vorgenannte Baufeld entlang der Ostfelder Straße sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig.

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.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2° zulässig.

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,2m vom Ortgang einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 60% der Trauflänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,5m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,2m aufweisen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zwei Ebenen übereinander liegend sind unzulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Einzel- oder Doppelhauses nicht zulässig.

#### AUSNAHMEREGLUNG zur Hofanlage (Außenwandfläche / Dachform / -eindeckung)

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen zur Hofanlage sind in rotem, rot-buntem Verblendmauerwerk auszuführen. Sichtbares Holzfachwerk sowie Teilbereiche der Fassade sind auch in anderen Materialien wie Putz- und Holzoberflächen zulässig. Die Anteile der Putzflächen darf 30%, die Anteile der Holzflächen 50% der Gesamtfassadenflächen abzüglich Gebäudeöffnungen nicht überschreiten.

Die Dachform ist als Satteldach mit einer Neigung von 30° - 50° festgelegt. Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln, oder Betondachsteinen in rot oder rotbraun auszuführen. Die vorgenannten Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen zur Hofanlage gelten auch für die Nebenanlagen.

#### 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 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 der Garagenverordnung zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Die Einfriedungen rückwärtiger Gartengrundstücke sind als Zäune, Hecken oder Pflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig.

Ausnahmen:

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in begründeten Einzelfällen, die atypisch sind, die das städtebauliche Gesamtbild nicht nachhaltig stören und die zu einer unbeabsichtigten Härte führen würden, im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.

Münster, 07.03.2007