

Textliche Festsetzungen

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

Die festgesetzte Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Straßenverkehrsflächen-Oberkante. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

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

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m².

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zugelassen werden. Grenzen ein Carport oder eine Garage an eine festgesetzte Verkehrsfläche, so ist zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Carport oder Garage ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite freizuhalten. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ist auf Grund der besonderen Grundstückssituation (z.B. ein atypischer Grundstückszuschnitt) die Freihaltung eines Pflanzstreifens in dieser Breite nicht möglich, kann von dieser Festsetzung gemäß § 31 (1) BauGB eine Ausnahme ganz oder teilweise (Reduzierung der Breite bzw. Verzicht auf einen Pflanzstreifen) zugelassen werden.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der 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, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen gem. § 9 BauGB

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Die Pflicht zur Herstellung eines zweiten Stellplatzes je Wohneinheit kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an dem Stellplatz nicht besteht. Die Änderung des Stellplatzbedarfes ist der Stadt Ennigerloh anzuzeigen.

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

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.

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 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

Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB

Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB von diesen Festsetzungen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Gestaltungsfestsetzungen

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

Fassaden

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem, anthrazitfarbenem 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 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. Dies gilt nicht für Carports (überdachte Stellplätze). 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. Dies gilt nicht für aneinandergebaute Garagen auf unterschiedlichen Grundstücken. Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen sind entlang der Dr.-Richter-Straße bis zu einer Höhe von 0,40 m, im Bereich der übrigen Erschließungsanlagen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Dachneigung

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

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.

Abweichungen gemäß § 73 BauO NRW

Abweichungen von diesen Festsetzungen können gemäß § 73 BauO NRW in begründeten Fällen zugelassen werden.