

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 HGH-Höhe 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.

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.

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. Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des übergeordneten Baukörpers anzupassen. Dies gilt für überdachte Stellplätze entsprechend.

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.

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.

Dachneigung

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

Abweichungen gemäß § 73 BauO NRW

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