

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 6 BauGB

Mischgebiet

Im Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO sind aus dem Spektrum der Vergnügungsstätten gem. Abs. 3 Nr. 8 solche wie Spielhallen gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Im Falle des ausgewiesenen dreigeschossigen Höchstmasses ist das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen.

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 gem. § 14 BauNVO

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung sowie der Garagenverordnung zugelassen werden.

Die nicht dargestellten Standorte für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen, die seitlich an die Verkehrsfläche angrenzen, müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von dieser einhalten. Die entstehende Abstandsfläche ist einzugrünen.

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.

Die im Bebauungsplan niedergelegte Trafostation darf in Grenzbebauung außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Ennigerloh zugelassen werden. Die zuständige Behörde entscheidet über die Zulassung der Anlagen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden oder zu verputzen.

In Betracht kommen für die Vormauerziegel rotbraune (RAL 8012, RAL 8023) bis rote (RAL 8011) Farbtöne und deren Schattierungen.

Die Putzflächen sind in Farbtönen gemäß RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) oder entsprechende Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher zu streichen.

Giebel dürfen verbrettert oder verschiefert werden. 15% der Außenwandflächen können mit anderen Materialien gestaltet werden.

Garagen

Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Haupthauses auszuführen. (Carports sind von dieser Festsetzungen ausgenommen.)

Aneinandergebaute Garagen und Carports sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen.

Einfriedungen

Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen. Hecken sind als Einfriedung allgemein zulässig.

Dachneigung

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

Dachgauben

Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Länge von maximal 2,00m auszuführen. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zugelassen werden.

HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- I. Anfallendes Niederschlagswasser ist über entsprechende Einrichtungen zurückzuhalten. Abzuschlagende Niederschlagswässer können in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.
- II. Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- III. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunden, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- IV. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist bei den Gebäuden der Einbau einer Rückstausicherung vorzusehen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.