

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Kerngebiete

Im Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nur in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Im Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO sind aus dem Spektrum der Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO solche wie Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows und andere Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO unzulässig.

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. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung sowie der Garagenverordnung zulässig.

Die 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.

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

Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Bei Gebäuden in offener Bauweise darf der seitliche Grenzabstand nicht weniger als 3,00 m betragen

Bei Gebäuden, die in geschlossener Bauweise errichtet werden, sind die im Bebauungsplan niedergelegten Baugrenzen, als maximale Baukörperausdehnungen anzusehen. Die Baukörperlänge sowie die Baukörpertiefe darf das Maß von 50,00 m überschreiten.

Höhenanlage der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB

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

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES IMMISSIONSSCHUTZGESETZ SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

Zum Schutz der Gebäude entlang des „Bürgermeister-Hischmann-Ringes“ vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklassen SSK 1 - 2 (Rolllädenkästen, Lüftungen etc.) erforderlich.

Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der jeweiligen Schallschutzklasse (SSK 1-2) vorzusehen.

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