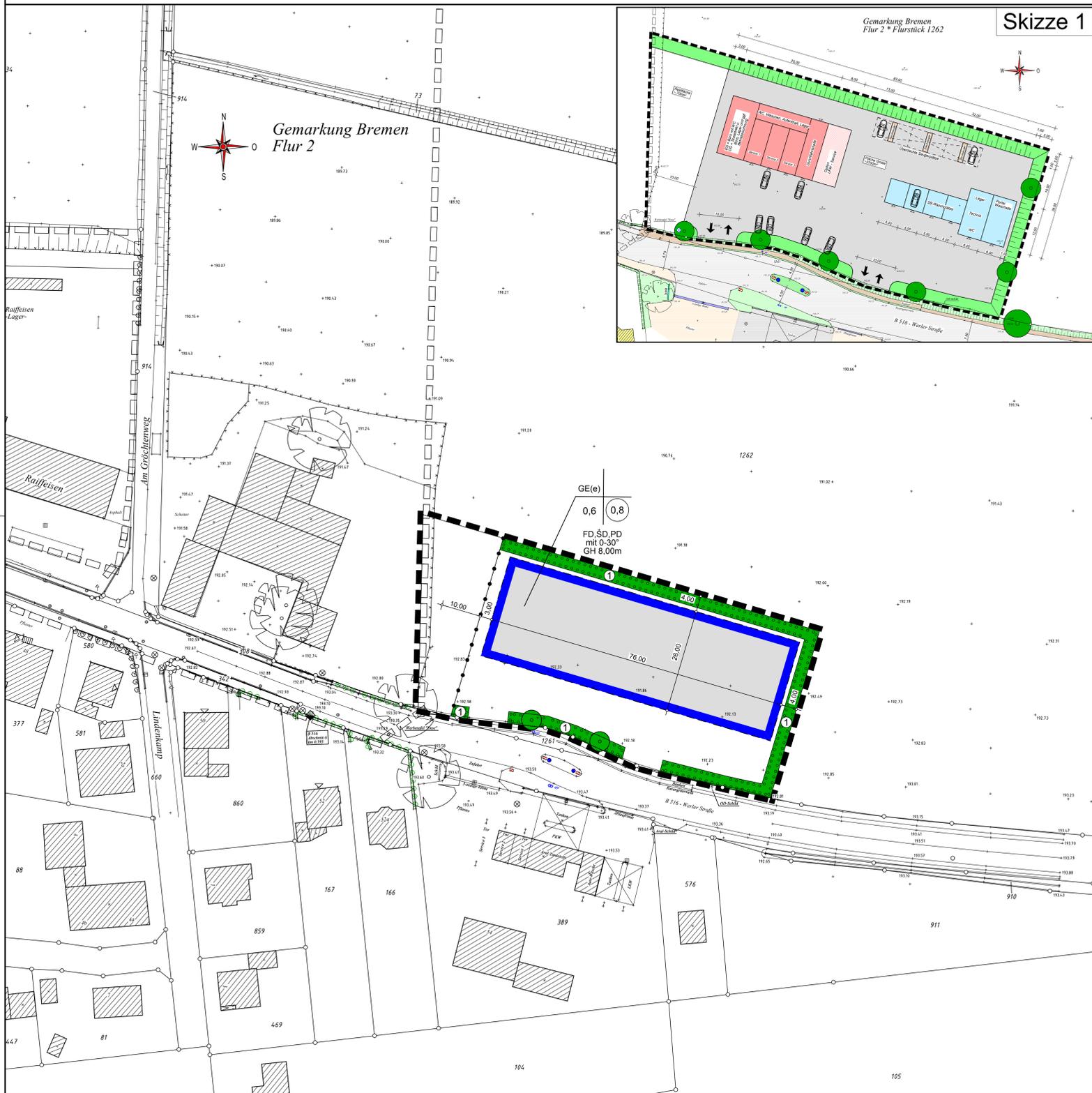




# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 "Waschanlage/Werkstatt - Östlicher Ortseingang Bremen" Gemeinde Ense \* Gemarkung Bremen \* Flur 2



Skizze 1

## Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ense hat am 13.02.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 "Waschanlage/Werkstatt - Östlicher Ortseingang Bremen" aufzustellen.

Ense, 07.05.2014  
Der Bürgermeister

gez. Wegener

## Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch die öffentliche Bekanntmachung am 29.11.2013 stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich bis einschließlich 06.01.2014 unterrichten und zur Planung äußern.

Ense, 07.05.2014  
Der Bürgermeister

gez. Wegener

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 29.11.2013 durchgeführt.

Ense, 07.05.2014  
Der Bürgermeister

gez. Wegener

## Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ense hat am 13.02.2014 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 "Waschanlage/Werkstatt - Östlicher Ortseingang Bremen" gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ense, 07.05.2014  
Der Bürgermeister

gez. Wegener

## Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 "Waschanlage/Werkstatt - Östlicher Ortseingang Bremen" hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2014 bis 28.03.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 19.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ense, 07.05.2014  
Der Bürgermeister

gez. Wegener

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 20.02.2014 durchgeführt.

Ense, 07.05.2014  
Der Bürgermeister

gez. Wegener

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ense hat am 29.04.2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 "Waschanlage/Werkstatt - Östlicher Ortseingang Bremen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die Begründung hierzu als Satzung beschlossen.

Ense, 07.05.2014  
Der Bürgermeister

gez. Wegener

## Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 "Waschanlage/Werkstatt - Östlicher Ortseingang Bremen" beschlossen worden ist, wurde unter Hinweis auf § 10, Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 08.11.2014 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 "Waschanlage/Werkstatt - Östlicher Ortseingang Bremen" mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Ense ist für die öffentlichen Bekanntmachungen ein Aushang von mindestens einer Woche vorgeschrieben. Die Satzung tritt somit am 17.11.2014 in Kraft.

Ense, 18.11.2014  
Der Bürgermeister

gez. Wegener

## Kartographische Darstellung

Stand der Planunterlagen: Januar 2014  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Sundern, 07.05.2014

gez. Finger

## Bescheinigung

Die Übereinstimmung dieses Planes einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Ense, .....  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439) und vom 22.07.2003 (GV.NRW. S.434)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666 / SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV.NW. S. 386)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542)

## A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. PlanzV 90

### Art der baulichen Nutzung

GE(e) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen

zulässig sind:

- Autoportalwaschanlage u. Mehrplatz SB-Waschanlagen mit Technikraum
- Mehrplatz SB-Saunagelagen
- Kraftfahrzeugwerkstatt mit Lager- und Aufenthaltsräumen
- Sozialtrakt mit Büros für Dienstleistungsbereich (2-geschossig)
- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist.
- Pkw-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter

- In der Skizze 1 der Plandarstellung ist das Systemlayout der Bebauung nachrichtlich dargestellt.

### Maß der baulichen Nutzung

GH 8,0m Gebäudehöhe als Höchstmaß 8,00m

0,6 Grundflächenzahl als Obergrenze gem. §§ 16 u. 19 BauNVO

0,8 Geschosflächenzahl als Obergrenze gem. §§ 16 u. 20 BauNVO

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO  
Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind hier nicht zulässig

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1 Private Grünfläche  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Der Gehölzstreifen soll als freiwachsende Hecke entwickelt werden. Diese sollte sich überwiegend aus strauchartigen Gehölzen zusammensetzen. Als Gehölze kommen nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze regionaler Herkunft in Frage. (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2009):

Hierzu zählen u.a.: Haselnuss (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Vogelkirsche (Prunus avium), Hundsrose (Rosa canina), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Steieleiche (Quercus robur), Gemeiner Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Traubenholunder (Sambucus racemosa) sowie Sal- und Grauweide (Salix caprea, Salix cinerea)

Die Gehölze sollten in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) gepflanzt werden. Etwa ein Drittel der Pflanzen sollten domig bzw. sächelrig (bewehrt) sein, da hierdurch Nistmöglichkeiten für Vögel geschaffen werden, wo sie vor Katzen und Greifvögel geschützt werden. Es sollten nicht mehr als 10% Bäume erster Ordnung (Bäume die besonders groß werden) gepflanzt werden (z.B. Esche, Steieleiche, Bergahorn). Die Bepflanzung des Strauchengürtels sollte auf 1 bzw. 2 m erfolgen (1 bzw. 2-reihig), um eine Entwicklung der Gehölze zu gewährleisten. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand sollten 1 m betragen.

Auf 1 m<sup>2</sup> kommt demnach 1 Pflanze.  
Nach etwa 10-15 Jahren haben die Gehölze eine Höhe von 5 bis maximal 7 m erreicht. Ein Formschnitt ist unzulässig. Ein Auf-den-Stock-setzen ist alle 8-15 Jahre möglich. Hierbei sind die Gehölze der Hecke, bis auf wenig Überhälter (markante Einzelbäume in 50 m Abstand) die als Vogeisengarten oder Greifvogelstplatz stehen bleiben, etwa 20-40 cm über dem Boden abgesägt.  
Die Gehölzpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen (KREIS SOEST 2010).

Im Süden des Plangebietes sollen an der B 516 Straßenbäume gepflanzt werden.

Hierfür kommen folgende Baumarten in Frage (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2009):  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Bergulme (Ulmus glabra).  
Die Bäume sollen als Hochstamm, mindestens 3-mal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) von 16-18 cm gesetzt werden.

## B. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.

### § 86 Abs. 1 BauO NW

Dachformen und Dachneigungen:

FD,SD,PD, Flachdächer, Pult- oder flache Sattel- bzw. Gewölbendächer von 0-30 Grad

Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt der Dachendeckung (First) und der Oberkante des Fertigfußbodens, gemessen in der Mitte der entsprechenden Gebäudewand. Die zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:  
GH - 8,00m

## C. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111  
- "Waschanlage/Werkstatt - Östlicher Ortseingang Bremen" -

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO

## D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 "Am Gröchenweg" vorhandene Flurstücksgrenzen

○ Höhenpunkte bezogen auf NN

5,00 Maßzahl in Meter

vorhandene Hecken/Büsche

vorh. Einfriedungen/Zäune

vorhandene Gebäude

Flurstücknummer

## E. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

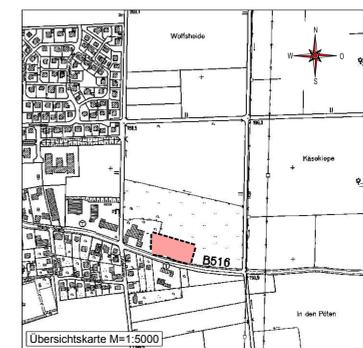
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Gemeinde Ense, Am Spring 4, 59469 Ense (Tel.: 02938/980-0) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.  
Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu beugen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### Geruchs- und Geräuschbelastigung durch die Landwirtschaft:

Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehenden unvermeidbaren Geruchs- und Geräuschbelastigungen in erträglichen Mäßen zu dulden.

### Hinweise zum Durchführungsvertrag (§9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst ca. 4.000 m<sup>2</sup> des Flurstückes 1262 der Flur 2 - Gemarkung Bremen.  
Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
Die Schalltechnische Prognose (Bericht-Nr.: 21486/A26695/553004016-B01) der DEKRA Automobil GmbH - Industrie, Bau und Immobilien, Oldentruper Straße 131, D-33605 Bielefeld vom 21.01.2014 bildet die Grundlage für die Nutzung und wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.  
Das Kompensationsdefizit gemäß Bilanzierung (siehe Umweltbericht Büro Stelzig, Thomä-Grandweg-Walstr. 16, 59484 Soest) wird seitens des Vorhabenträgers durch externe Maßnahmen kompensiert.  
Die Kompensierungsmaßnahmen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.



## GEMEINDE ENSE

FHD BAUplan GmbH  
Planungsbüro für Bauwesen  
Finger & Partner  
info@bauplan-finger.de  
www.bauplan-finger.de

Röhre 46 • 59846 Sundern • Fon 02933-780023 • Fax 02933-780024

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 "Waschanlage/Werkstatt - Östlicher Ortseingang Bremen" Gemeinde Ense \* Ortsteil Bremen

Gemarkung Bremen - Flur 2 Maßstab 1 : 500

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

59469 Ense, im Januar 2014