



### Zeichnerische Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl

**0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise

**E** Nur Einzelhäuser zulässig

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**---** Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**■** Straßenverkehrsfläche

**—** Straßenbegrenzungslinie

**▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**P** öffentliche Parkfläche

**V** verkehrsberuhigter Bereich

**▲** Fußgängerbereich

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** öffentliche Grünfläche

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**(R)** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**■** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

**L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**—** Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

**●** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**3,00 m** Maßkette

**121,56°** Bemaßung Winkel

**R = 23,00 m** Bemaßung Radius

**Vermessergrundlagen**

**□** Bestandsgebäude

**○** Flurstück

**249** Flurstücksnummer

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Im WA1 und WA2 sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

**1.2 Höhe baulicher Anlagen (§18 Abs. 1 BauNVO)**  
Die Firsthöhe darf im WA1, im WA2 und im WA3 max. 9,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1 Gestaltung (§ 86 BauO NRW)

**2.1.1 Dachform und Dachneigung**  
Im WA1 und im WA3 sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltedächer zulässig. Die Dachneigung muss mind. 20 Grad betragen.  
Im WA2 sind nur Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 20 Grad zulässig.

#### Hinweise

**1. Regenrückhaltebecken**  
Bei der Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist der Gehölzbestand auf dieser Fläche soweit möglich zu erhalten.

**2. Mutterboden**  
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**3. Bodendenkmäler, Bodenfunde**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.  
Sollten beim Vollzug der Planung Bodendenkmäler gefunden werden, ist dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

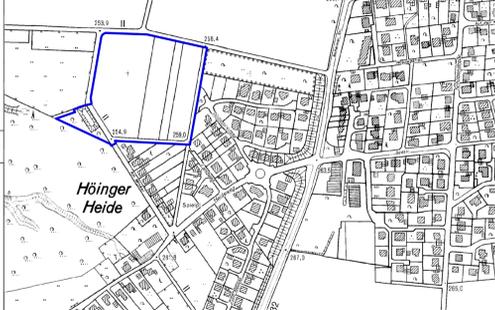
Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Zuständigkeitsbereinigungsgesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW. S. 90)

#### Übersichtsplan



### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Ense hat am 02.10.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 119 - "Auf der Heide, Teil IV" - aufzustellen.  
Ense, den 08.04.2019  
gez. i.V. Andreas Fresen  
(Der Bürgermeister)

**Frühzeitige Beteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 durchgeführt.  
Ense, den 08.04.2019  
gez. i.V. Andreas Fresen  
(Der Bürgermeister)

**Auslegungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Ense hat am 02.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 119 - "Auf der Heide, Teil IV" - gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Ense, den 08.04.2019  
gez. i.V. Andreas Fresen  
(Der Bürgermeister)

**Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die Öffentliche Unterrichtung für den Bebauungsplan Nr. 119 - "Auf der Heide, Teil IV" hat am 20.02.2018 stattgefunden.  
Ense, den 08.04.2019  
gez. i.V. Andreas Fresen  
(Der Bürgermeister)

**Frühzeitige Behördenbeteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 16.01.2018 durchgeführt  
Ense, den 08.04.2019  
gez. i.V. Andreas Fresen  
(Der Bürgermeister)

**Erneute Behördenbeteiligung**  
Die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 17.10.2018 durchgeführt  
Ense, den 08.04.2019  
gez. i.V. Andreas Fresen  
(Der Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Bebauungsplan Nr. 119 - "Auf der Heide, Teil IV" - hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der Auslegung sind am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ense, den 08.04.2019  
gez. i.V. Andreas Fresen  
(Der Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Ense hat am 07.03.2019 den Bebauungsplan Nr. 119 - "Auf der Heide, Teil IV" - gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die Begründung hierzu als Satzung beschlossen.  
Ense, den 08.04.2019  
gez. i.V. Andreas Fresen  
(Der Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Beschluss, dass der Bebauungsplan Nr. 119 - "Auf der Heide, Teil IV" - beschlossen worden ist, wurde unter Hinweis auf § 10, Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 24.05.2019 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan Nr. 119 - "Auf der Heide, Teil IV" - mit Begründung eingesehen werden kann.  
Gem. der Hauptsatzung der Gemeinde Ense ist für die öffentlichen Bekanntmachungen ein Aushang von mindestens einer Woche vorgeschrieben. Die Satzung tritt somit am 03.06.2019 in Kraft.  
Ense, den 07.06.2019  
gez. i.V. Andreas Fresen  
(Der Bürgermeister)

**Kartographische Darstellung**  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Ense, den 07.06.2019  
gez. G. Gramann  
(öff. best. Verm.-Ing.)

**GEMEINDE ENSE**

**Bebauungsplan Nr. 119**  
**"Auf der Heide, Teil IV"**  
**Ortsteil Höingen**  
Gemarkung Höingen  
Flur 4  
Flurstücke 45, 47, 48, 49, 50, 51, 214, 215 teilw. 46

Planbearbeitung: BKR Essen  
Propsteistraße 80  
45239 Essen  
Fon: 0201/491573 Fax: 0201/494117

Stand: 01.02.2019