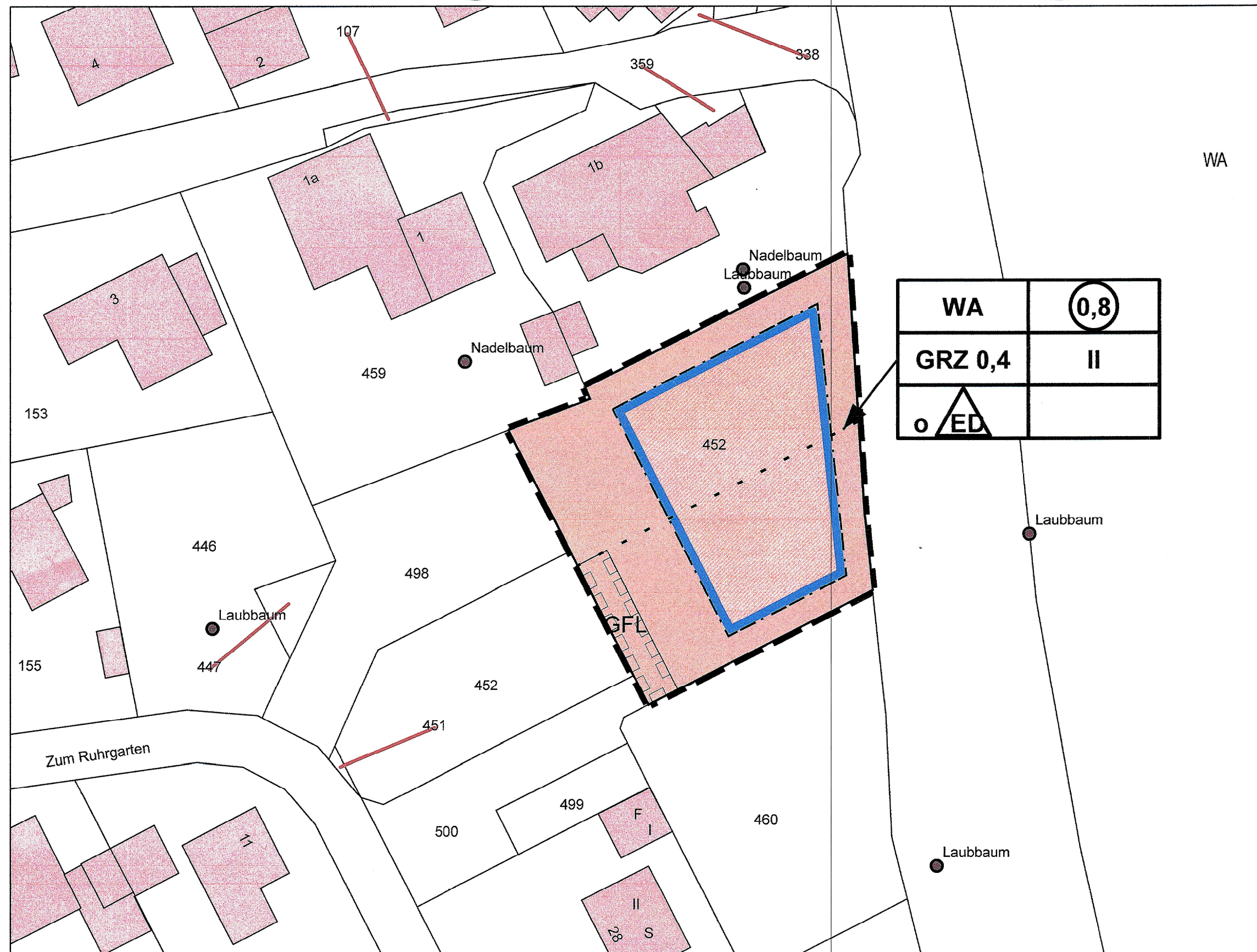


# 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Ruhrgarten"



## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

**WA / 2 Wo** Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im WA Gebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,4** Geschossflächenzahl, Höchstmaß\*

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl, Höchstmaß\*

**II** Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß\*

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

**o/ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze**

## Sonstige Planzeichen

**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des hinterliegenden Grundstücks (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**-----** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**- - - - -** vorgeschlagene Grundstücksgrenze

\*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

## Hinweise

- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750; Fax: 02761- 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs.2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Folgendes ist zu berücksichtigen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationstatbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen auf Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

## Rechtsgrundlagen

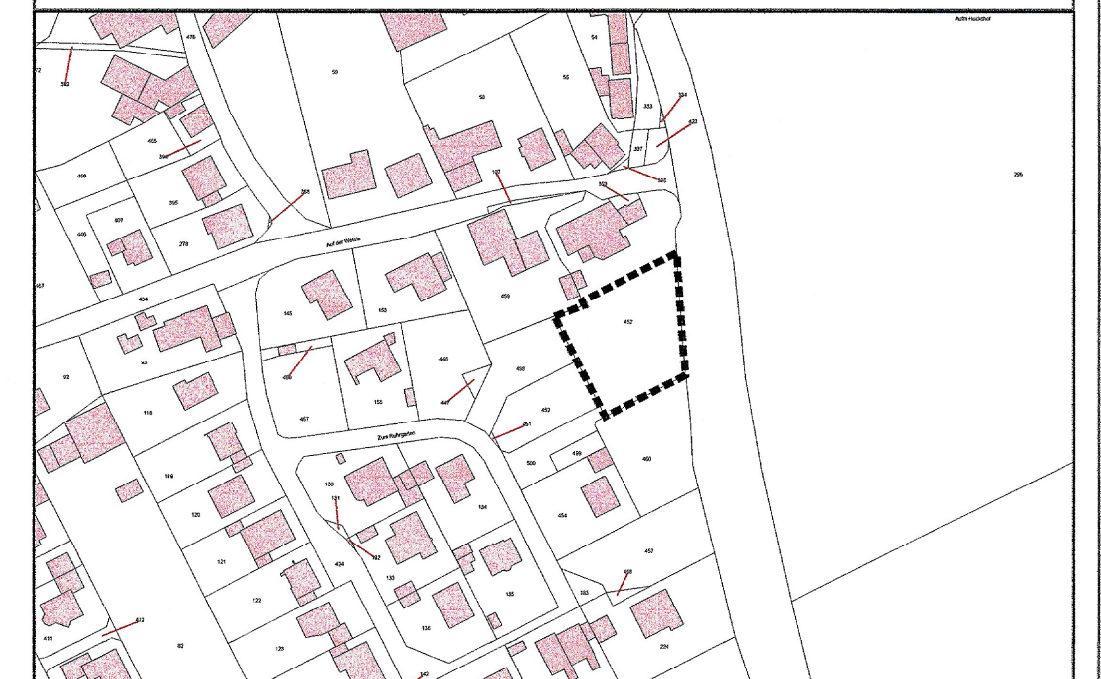
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GVBl. NRW S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.



## Gemeinde Ense

Am Spring 4  
59469 Ense

Tel.: 02938/980-0  
Fax.: 02938/4000

Projekt **7. Änderung Bebauungsplan Nr. 11  
"Am Ruhrgarten" gem. § 13a BauGB**

Planinhalt **Satzungsbeschluss** Erstellt am **31.01.2023**

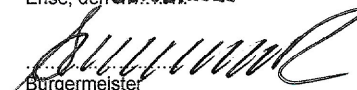
Maßstab **1:500** Erstellt von **Mats Blume**

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am **15.12.2022** gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.12.2022**ortsüblich bekannt gemacht.

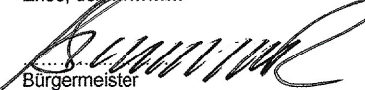
Ense, den **22.02.2023**

  
Bürgermeister

### Offenlegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Gemeinde Ense in seiner Sitzung am **15.12.2022** beschlossen. Der Beschluss zur Offenlegung wurde am **15.12.2022**ortsüblich bekannt gemacht.

Ense, den **22.02.2023**

  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Diese Änderung hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.12.2022** bis einschließlich **23.01.2023** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am **15.12.2022**ortsüblich bekannt gemacht worden. Die betroffene Öffentlichkeit wurde von dieser Planung mit dem Schreiben vom **15.12.2022** unterrichtet.

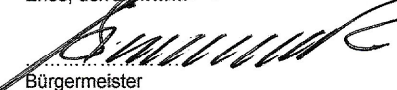
Ense, den **22.02.2023**

  
Bürgermeister

### Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden ist in der Zeit vom **15.12.2022** bis **23.01.2023** Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben worden.

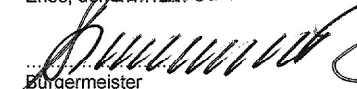
Ense, den **22.02.2023**

  
Bürgermeister

### Abwägung Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am **15.02.2023** über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 Abs. 7 BauGB beraten und die Änderung des Bebauungsplanes mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

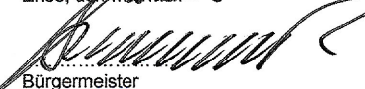
Ense, den **22.02.2023**

  
Bürgermeister

### Bekanntmachung Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **21.03.2023** Ortsüblich mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Die Satzung tritt mit dem Tage der Verwirklichung der Bekanntmachung am **16.03.2023** in Kraft.

Ense, den **08.03.2023**

  
Bürgermeister

### Verfahrensrechtliche Vermerke: Geometrische Eindeutigkeit Stand der Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

....., den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur