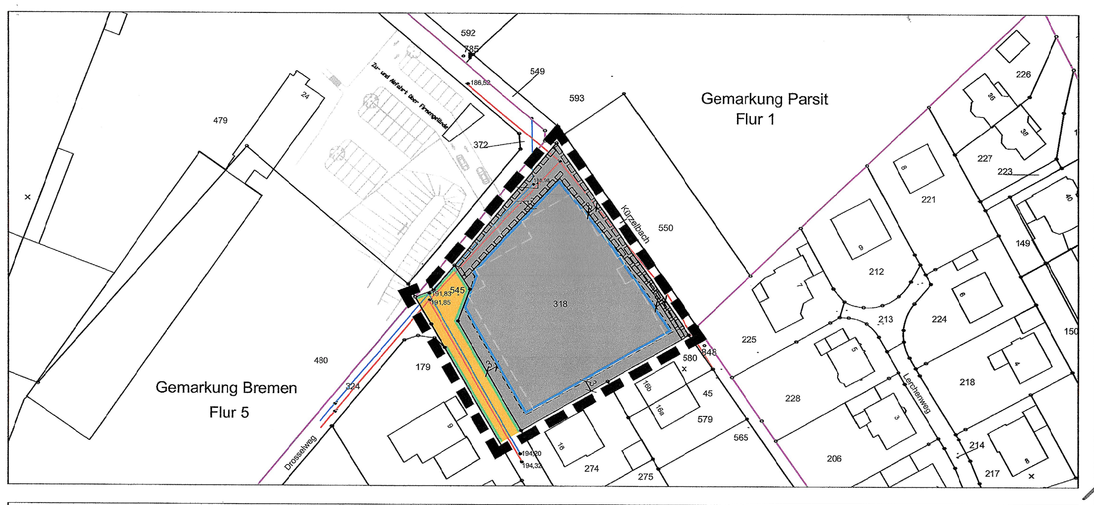
Nr. 125



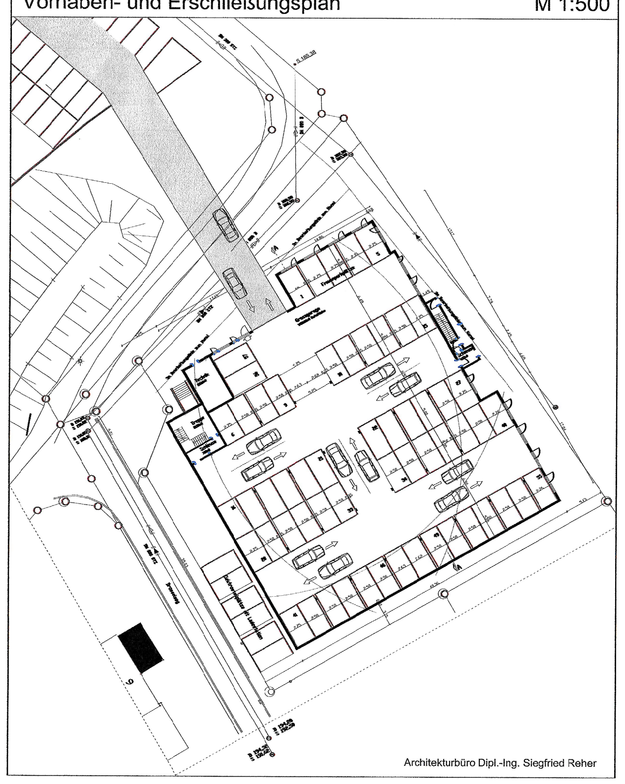
Ansichten und Schnitte des geplanten Bauvorhabens

M 1:250

Architekturbüro Dipl.-Ing. Siegfried Reher

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:500



Architekturbüro Dipl.-Ing. Siegfried Reher

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GVBl. NRW. S. 421 ff.) (1), in der zurzeit geltenden Fassung.

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

Übersichtsplan

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand 30.01.2023) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Ense, den 22.02.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

AUFSTELLUNG
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Ense, den 22.02.2023

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der betroffenen Behörden gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 13.09.2021 bis 15.10.2021 stattgefunden.

Ense, den 22.02.2023

Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Ense am 08.12.2022 beschlossen.

Ense, den 22.02.2023

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 27.12.2022 bis 27.01.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ense, den 22.02.2023

Bürgermeister

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
Der Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gem. § 12 (1) BauGB vor Satzungsbeschluss am 30.01.2023 zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ense geschlossen.

Ense, den 22.02.2023

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ense, den 22.02.2023

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am 11.05.2023 ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 (4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Ense ist für die öffentliche Bekanntmachung ein Aushang von mindestens einer Woche vorgeschrieben. Mit dem Ablauf dieser First ist die öffentliche Bekanntmachung vollzogen.
Die Satzung tritt somit am 18.05.2023 in Kraft.

Ense, den 23.05.2023

Bürgermeister

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
in Anlehnung an § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
in Anlehnung an § 9 (1) BauGB

zulässig sind:
gewerblich genutzte Gebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Parkdecks gem. den im Plan dargestellen Ansichten und Schnitten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
in Anlehnung an § 16 (5) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche
in Anlehnung an § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche
in Anlehnung an § 23 (1) BauNVO

Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind
in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Verkehrsflächen
in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen

588 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

5 — Bemaßung von Abständen

geplantes Gebäude

Grenze der Flur

vorhandener Regenwasserkanal

vorhanderer Schmutzwasserkanal

vorhanderer Kanaldeckel

194,20 — vorhanderer Kanaldeckel mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

II. Textliche Festsetzungen

1. Bezug zum Durchführungsvertrag (gem. §9 (2) i.V. § 12 (3a) BauGB)
   Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 318, Flur 1 der Gemarkung Parsit. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

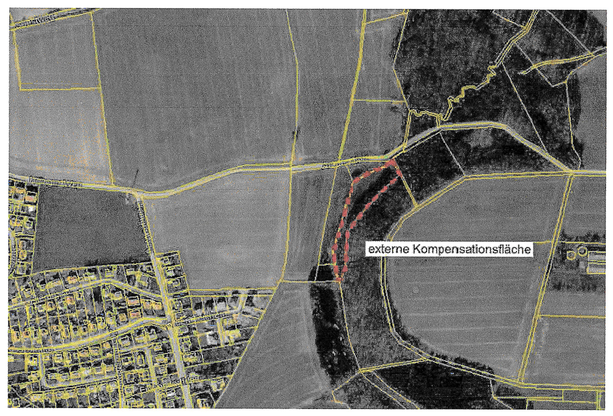
Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

3. a. Die Ausführung der Fahroberflächen hat mit nicht geriffeltem Gussasphalt bzw. mit glatten, in Parkhäusern üblichen (Beton-) Belag zu erfolgen.
   b. Die zur Entwässerung notwendigen Regenrinnen / Bodeneinläufe sind aus massiven Materialien (z.B. Gusseisen) herzustellen und fest in die Fahrbahn zu integrieren.
   c. Die Fahrzeugbewegungen im Rahmen der Nutzung des Parkdecks und der 6 Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind auf den Tageszeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr zu beschränken. Eine Nutzung während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.
   d. Für die nach Osten orientierten Öffnungen des Parkdecks sind schallgedämpfte Lüftungsgitter zu verwenden, die ein bewertetes Schalldämmmaß von R'_W = 12 dB aufweisen.

III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die vorliegende Planung erzeugt ein Kompesationsdefizit in Höhe von 6.433 Biotopwertpunkten.

Dieses Defizit wird auf dem Flurstück 332, Flur 4, Gemarkung Höingen extern ausgeglichen.
Das Flurstück umfasst insgesamt 5.932 m^2, von denen sich 687 m^2 als Wald darstellen und 5.245 m^2 als Grünland. Durch eine extensive Bewirtschaftung der Grünlandfläche mit Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung sowie einer zeitlich beschränkten Mahd ab dem 15. Juni, wird eine Aufwertung um 2 Biotopwertpunkten pro Quadratmeter erreicht. Dementsprehend kann auf der Fläche ein Kompensationsbedarf von 10.490 Punkten ausgeglichen werden. Es entsteht ein Überschuss von 4.057 Wertpunkten.



IV. Hinweise

1. Denkmalschutz
   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 Gemeinde Ense 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).
2. Bodenschutz
   Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
   Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
   Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.
   Bei einer Bodenverwertung z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich. Der Antrag ist bei der am Aufbringungsort örtlich zuständigen Behörde zu stellen.
   Für den abgetragenen Boden ist dem SG Bodenschutz des Kreises Soest der Verbleib nachzuweisen.
   Bodenverdichtungen von Zufahrts- und Arbeitsflächen (Lagerhaltung, etc.) sind nach Ende der Baultätigkeit zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit des Bodenwasserhaushaltes und der Wiederherstellung der Bodenstruktur mit geeignetem Gerät und im erforderlichen Umfang zu beseitigen. Für den Oberbelag werden wasserdurchlässige Materialien empfohlen. Eine Tieflockerung der in Anspruch genommenen Baustellenabschnitte mit anschließender Bepflanzung mit Tiefwurzlern wird angeraten.
3. Artenschutz
   Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen
   außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

   Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

   Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. In einem solchen Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
4. Bäume und Gehölzbestand
   Der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Baum und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.
5. Die Kanäle für die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung dürfen nicht überbaut werden.

Änderungen	Datum	Projektl. / gez.
10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01	--	-- / --

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer:
------	609-001-00-B4-01-01-00

Satzungsfassung

Gemeinde Ense
Am Spring
59469 Ense

N W O S

Plotname	609-001-00-B4-01-01-00.pdf	Auftraggeber	Franz Pauli GmbH & Co.KG Hauptstraße 24 59469 Ense-Parsit
Datum	30.01.2023		
Blattgröße	L / B: 0,79 / 0,58 qm: 0,46		
Projektleiter: Ca	gez.: Sc	Projekt	vorhabenbezogener B-Plan Nr. 125 "Parkdeck Firma Pauli"
Maßstab	1:1000		
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3)		Planinhalt	Satzungsfassung

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50