



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3,00 m Maßskette
- 121,56° Bemaßung Winkel
- Steuerkabel

- Vermessergrundlagen**
- Bestandsgebäude
- Flurstück
- 249 Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im GEE sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hier allgemein zulässig.
- 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind auf der gesamten Gewerbefläche mit Ausnahme der Pflanzflächen zulässig.
- 3. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Die Pflanzfläche ist fachgerecht und vollständig mit heimischen Gehölzen zu begrünen.
- 4. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**
Eingriffe in Brutplätze der potenziell vorkommenden Arten, Turmfalke und/oder Waldohreule, sind nur außerhalb der Brutzeit dieser Arten, also vom 15. Juli bis 1. Februar des Folgejahres zulässig.

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung 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);

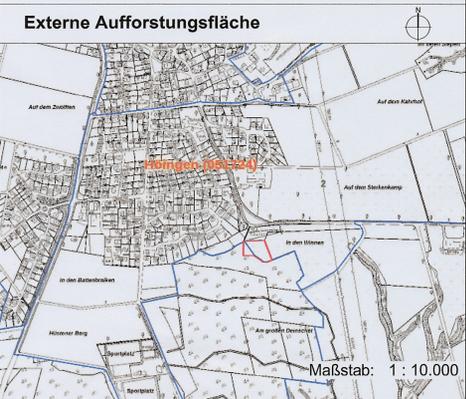
Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Seite 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) SGV.NRW.2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes und weiterer wahrrechtlicher Vorschriften vom 11.04.2019 (GV NRW S. 202)

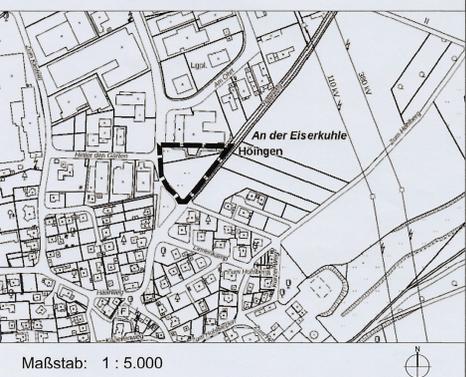
Hinweise

- 1. 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 Verlichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 2. 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).
- 3. Passiver Schallschutz**
Für den passiven Schallschutz sind die Anforderungen an die Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.
- 4. Artenschutz**
Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. In diesem Fall ist unverzüglich die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- 5. Sicherung des Baum- und Gehölzbestands**
Der verbleibende vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.
- 6. Steuerkabel**
Am westlichen Rand des Plangebiets liegt in einer Tiefe von ca. 60 cm ein Steuerungskabel der Lörmecke Wasserwerk GmbH. Um Eingriffe und Beschädigungen zu vermeiden, werden Hinweise zur Kabeltrasse in den Plan aufgenommen, dass im Schutzstreifen von beiderseits 1 m des Kabels Bauarbeiten sowie das Anpflanzen von Bäumen nur in Absprache mit dem Wasserwerk gestattet werden.

7. Externe Aufforstungsfläche



Übersichtsplan



Verfahrensvermerke

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ense hat am 14.04.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - "Gewerbegebiet Höingen Nord" - aufzustellen. Die Dringlichkeitsentscheidung wurde vom Rat der Gemeinde Ense am 07.05.2020 genehmigt.</p> <p>Ense, den <u>26.06.2020</u> Der Bürgermeister</p> <p> i.V. Beigeordneter</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.02.2020 bis 17.03.2020 durchgeführt.</p> <p>Ense, den <u>26.06.2020</u> Der Bürgermeister</p> <p> i.V. Beigeordneter</p>	<p>Auslegungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ense hat am 14.04.2020 durch die Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - "Gewerbegebiet Höingen Nord" - gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Dringlichkeitsentscheidung wurde vom Rat der Gemeinde Ense am 07.05.2020 genehmigt.</p> <p>Ense, den <u>26.06.2020</u> Der Bürgermeister</p> <p> i.V. Beigeordneter</p>	<p>Behördenbeteiligung</p> <p>Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 11.02.2020 und 20.04.2020 durchgeführt.</p> <p>Ense, den <u>26.06.2020</u> Der Bürgermeister</p> <p> i.V. Beigeordneter</p>	
<p>Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - "Gewerbegebiet Höingen Nord" - hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2020 bis 27.05.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 18.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ense, den <u>26.06.2020</u> Der Bürgermeister</p> <p> i.V. Beigeordneter</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ense hat am 23.06.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - "Gewerbegebiet Höingen Nord" - gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die Begründung hierzu als Satzung beschlossen.</p> <p>Ense, den <u>26.06.2020</u> Der Bürgermeister</p> <p> i.V. Beigeordneter</p>	<p>Bekanntmachung und Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - "Gewerbegebiet Höingen Nord" - beschlossen worden ist, wurde unter Hinweis auf § 10, Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am <u>18.07.2020</u> bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - "Gewerbegebiet Höingen Nord" - 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 <u>27.07.2020</u> in Kraft.</p> <p>Ense, den <u>30.07.2020</u> Der Bürgermeister</p> <p> i.V. Beigeordneter</p>	<p>Karthographische Darstellung</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Ense, den</p> <p>..... öff. best. Verm.-Ing.</p>	<p>Bescheinigung</p> <p>Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.</p> <p>Ense, den</p> <p>..... i.V. Beigeordneter</p>

GEMEINDE ENSE

**Bebauungsplan Nr. 2
- 3. Änderung -
"Gewerbegebiet Höingen Nord"
Ortsteil Höingen**

Gemarkung Höingen
Flur 1
Flurstück tw. 48 und 365

Planbearbeitung: Juni 2020

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