

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Kürzelbach und Kötter" in der Gemeinde Ense,
Gemarkung Parsit Flur 1 und 2

auf der Grundlage des § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in seiner letzten gültigen Fassung.

Planbereich

Der Planbereich ist im Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates vom 3.6.1982 endgültig wie folgt festgelegt und im Plan dargestellt worden:

Im Osten durch die B 479 (Hauptstraße), im Süden bis etwa 80 m über den Südweg hinaus zwischen der B 479 und dem Bannerweg, ab Bannerweg am Stakenberg auf einer Länge von ca. 80 m und einer Tiefe von ca. 20 m. Im Anschluß daran auf eine Tiefe von ca. 100 m auslaufend auf 30 m bis zum Abhang, im Westen durch den Abhang zum Bannerbach vom Stakenberg bis zum Fasanenweg, im Norden durch den Fasanenweg von dem Abhang am Bannerbach bis Grundstück Fasanenweg Haus Nr. 10, von dort aus in nördlicher Richtung entlang des Kürzelbaches bis zum Weg südlich der Fa. Kettler, jedoch einschl. der Grundstücke am Drosselweg Haus Nr. 10, 12, 14 und 16 und den Weg südlich der Fa. Kettler. Im Norden und Westen bilden die vorhandenen Bebauungspläne "Parsit Nord Teil I" und "Parsit Nord Teil II" die Plan-
grenze. Die Straße im Osten und die topographischen Grenzen im Süden und Westen bieten die Voraussetzung für eine gute Einbindung der Siedlung in die Landschaft. Diese städtebaulich topographischen Kriterien waren neben den raumpolitischen Zielsetzungen Grundlage für die Ausweisung im Flächennutzungsplan und die Grenzziehung im vorliegenden Bebauungsplan. Zwei kleine Teilflächen aus den beiden vorangegangenen Bebauungsplänen wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, um die vorhandenen Festsetzungen an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Das alte Baurecht wird mit der Neufestsetzung aufgehoben.

Flächennutzungsplanung

Der Raum zwischen Höingen und Ruhne ist einer der beiden Siedlungsschwerpunkte im Bereich der Gemeinde Ense. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Raum eine bandartige Entwicklung vor, deren zentrale Wohngebietsflächen unter anderem auch im Bereich des Ortsteils Parsit liegen. Im ganzen Siedlungsband lebten 1980 42 % der Bevölkerung von Ense, das waren rund 4.000 Menschen. Die Bevölkerungsentwicklung zu anderen Gebieten - mit jährlich 4,4 % Zunahme überdurchschnittlich hoch gewesen. Die Entwicklung entspricht damit den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes und den daraus entwickelten Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Durch Flächennutzungsplanänderungen sind die veränderten Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung an den heutigen Stand der Erkenntnisse angepaßt worden. Die vorliegende Planung zum rechtsverbindlichen Leitplan entspricht der Grundaussage des Flächennutzungsplanes in seiner letzten Fassung.

Die Richtigkeit vorstehender Abschrift / Fotokopie
bestätigt



Ense, den

26. 10. 83

Der Gemeindedirektor

J. A. Gildner

Mit dem vorliegenden dritten Bebauungsplan in Parsit ist die Siedlungsentwicklung in diesem Raum fast flächendeckend rechtsverbindlich festgesetzt. Auch bei einer künftigen Abnahme der Bevölkerungszuwächse bleibt der Bedarf an Baugrundstücken im Zentralbereich der Gemeinde Ense vorhanden. Darüber hinaus werden mit dem Grundstücksangebot am richtigen Standort die raumpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde erfüllt. Der Bebauungsplan setzt das Baurecht für das Plangebiet fest und bietet die Grundlage zur Realisierung der Raumplanung.

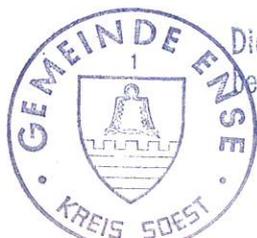
VORHANDENE FLÄCHENNUTZUNGSSTRUKTUR UND IHRE PLANUNGSVORGABEN

Die Grundstücke der Bebauungspläne Parsit Nord, Teil I und II sind heute weitgehend vergeben und bebaut. Zusammen mit dem Altbestand leben heute rund 500 Einwohner im Ortsteil Parsit. Die alte Dorflage wird durch drei landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind zum Teil die hofnahen landwirtschaftlichen Flächen der Betriebe. Die reinen Hofflächen der beiden großen Hofanlagen bleiben als nicht überbaubare Obstgärten erhalten, wobei in der Planung darauf geachtet wurde, daß bei einer eventuellen Strukturänderung diese Flächen durch eine Bebauungsplanänderung einer geordneten Bebauung und Erschließung zugeführt werden können. Bedenken zur generellen Wohngebietsausweisung sind von den betroffenen Landwirten nicht vorgetragen worden. Die Landwirtschaftskammer weist auf die Abstandsflächen nach den VDI - Richtlinien hin, ohne genaue Abstandsmaße anzugeben. In einem Gutachten zur "Struktur der Land- und Forstwirtschaft und der Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Ense" verlangt die Kammer indirekt die "Überplanung" der Hofstellen, da die vorhandene und geplante Bebauung zu dicht an den Betriebsgebäuden liegt. Die Entscheidung der politischen Gremien, Parsit als zentralen Wohnstandort der Gemeinde zu bestimmen, hat im Abwägungsprozeß den Vorrang behalten. Die Konsequenz dieser Entscheidung bedeutet, daß im Bereich der Ortslage umweltstörende Geruchsbelästigungen durch eine Intensivtierhaltung vermieden werden sollten.

Die im Plangebiet vorhandenen kleineren Gewerbebetriebe und der benachbarte Großbetrieb sind von der Industrie- und Handelskammer und bei der Bürgerbeteiligung angesprochen worden. Bedenken zur vorgesehenen Ausweisung, die diese Betriebe betreffen, wurden dabei nicht erhoben. Die Anregungen des Gewerbeaufsichtsamtes wurden in die Planung einbezogen, soweit das in Abwägung mit der städtebaulichen Planung und den Anregungen der betroffenen Bürger möglich war.

BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN IM RAHMEN DER PLANUNGSZIELE

Der vorhandene Gebäudebestand östlich des Drosselweges und seiner Verlängerung soll die bestehende dörfliche Struktur behalten. Die Flächen wurden als Dorfgebiete festgesetzt, wobei aus Gründen einer städtebaulichen



Die Richtigkeit vorstehender Abschrift / Fotokopie
beglaubigt

Ense, den 26. 10. 83

Der Gemeindegemeinder
J. A. *[Signature]*

Gliederung die Bereiche zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem ausschließlichen Dorfgebiet als modifiziertes Dorfgebiet (MDw) ausgewiesen wurden; in denen zwar mit dörflichen Emissionen zu rechnen ist, die Nutzungsmöglichkeiten aber - dem Strukturwandel folgend - hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen. Die Gliederung sieht daher vor, daß störende Emissionen der reinen landwirtschaftlichen Nutzung sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen in diesen Gebieten nicht mehr auftreten können. Um Störungen im Allgemeinen Wohngebiet zu vermeiden, wo der Gesetzgeber unter anderem ausnahmsweise Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zuläßt, sind diese im Interesse einer wohngerechten Umwelt als ausnahmsweise Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen worden. Der Gewerbebetrieb an der Ecke Südweg - Hauptstraße wurde, den Anregungen des Gewerbeaufsichtsamtes folgend, als Mischgebietsfläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten ausgewiesen. Über den Bestandsschutz hinaus sollte hier jedoch langfristig eine Abrundung der Wohnbebauung den Vorrang erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Allgemeinen Wohngebiet im wesentlichen auf ein Vollgeschosß begrenzt worden. Eine verbindliche Zweigeschossigkeit wurde lediglich im westlichen Bereich des Fasanenweges und im ersten Teil der südlichen Verlängerung des Starenweges ausgewiesen. Damit soll die topographische Struktur des Geländes geringfügig überhöht werden. Weitere zweigeschossige Ausweisungen wurden durch den Gebäudebestand bestimmt. Die bauliche Situation am Hang des nördlichen Droselweges verlangt eine zweigeschossige Abdeckung der nach Osten fast dreigeschossig aus dem Gelände ragenden vorhandenen Bauten.

Die Nutzungswerte der Grund- und Geschoßflächen entsprechen den gesetzlich zulässigen Werten, sie werden jedoch im Interesse einer dörflichen Bebauung durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen so begrenzt, daß die volle Ausnutzung nicht erreicht wird. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Gebäude möglichst nur zwei Wohnungen haben sollten, auch wenn im textlichen Teil des Bebauungsplanes eine entsprechende Festsetzung nicht vorgenommen wurde.

Im Bebauungsplan wurde nicht untersagt Nebengebäude auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die vorhandenen und zukünftigen Grundbesitzer müssen daher darauf hingewiesen werden, daß durch die Errichtung von Nebenanlagen die Nachbarn möglichst nicht in ihrer Wohnnutzung gestört und das städtebauliche Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden sollten. Eine gute städtebauliche Gestaltung fordert die gegenseitige Anpassung von Material und Detail bei der architektonischen Ausführung. Gemeinsame Verbindungselemente zwischen zwei eng benachbarten Gebäuden können das städtebauliche Bild positiv beeinflussen und die Errichtung von Sichtschutzanlagen verbessert in der Regel bei einer intensiven Bepflanzung die Wohnqualität wesentlich.



Die Richtigkeit vorstehender Abschrift / Fotokopie
beglaubigt

Ense, den 26. 10. 83

Der Gemeindefirektor

J. A. Müller

Die Bebauung ist - der ländlichen Bauweise folgend - vorwiegend offen ausgewiesen worden. Nach Landesbaurecht sind zusammenhängende Anlagen bis 50 Meter Länge möglich, wenn die Ausweisung der überbaubaren Fläche dies zuläßt. Im Bereich der vorhandenen zusammenhängenden Bebauung an der Hauptstraße ist eine geschlossene Bebauung auch als Ergänzung vorgesehen.

Die Stellung der Baukörper soll durch die Firstrichtung des Hauptbaukörpers bestimmt werden. Aus diesem Grund ist im Planteil für die Gebäudestellung die Firstrichtung festgesetzt worden. Über die Festsetzungen nach Bundesbaugesetz hinaus, sind durch die beigefügte Gestaltungssatzung die Ausbildung der Dachform als Satteldach und die Firstrichtung zusätzlich festgelegt worden.

Für jedes Wohngrundstück ist eine Stellplatzfläche vorgesehen. Sie liegt meistens zusammen mit der Nachbarfläche an der vorgeschlagenen gemeinsamen Grenze. Im Planteil sind zwei Nutzungen dargestellt. Auf der mit Ga bezeichneten Fläche sollen die Garagen errichtet werden, der zwischen Garage und Verkehrsfläche liegende Bereich ist Stellplatz- und Zufahrtsfläche und immer eine Wagenlänge tief und meistens zwei Wagenplätze breit. Zusätzliche Garagen können auf der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, dabei sollen die Garagen jedoch nicht hinter der Gebäudehinterkante des Hauptbaukörpers stehen und möglichst neben der vorhandenen Anlage oder im anderen Bauwich aufgestellt werden. Mit dieser Anordnung soll vermieden werden, daß lange Zufahrten das Gelände unnötig verfestigen und die Nachbargrundstücke mit Emissionen beeinträchtigen. Bei einer anderen Grundstücksteilung, die von der im Plan dargestellten Teilung abweicht, müssen die Stellplatzflächen im Einvernehmen mit der Behörde eine sinngemäße Anordnung erhalten, dabei muß jedoch eine wohngerechte Bebauung der überbaubaren Flächen gewährleistet bleiben.

Die große Stellplatzfläche südlich der Firma Kettler soll wie dargestellt auf dem hängigen Gelände terrassenförmig gestaltet und intensiv bepflanzt werden.

Die dargestellten Sichtdreiecke entsprechen den Richtlinien für die Anlage von Straßen (Erschließung). Die Fläche zwischen den Sichtschenkeln soll frei von Sichthindernissen sein, wobei ein einzelner Baum in dieser Fläche stehen kann. Da auf den Verkehrsflächen nicht schneller als 30 km in der Stunde gefahren werden soll, muß der Verkehr zwar sicher, aber nicht leicht geführt werden. Bei der Trassenführung der neuen Straßen sind lange gerade Strecken vermieden worden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parsit Nord, Teil II" wurde ein Vorentwurf für die Erschließung des gesamten Ortsteiles erarbeitet, der den Starenweg als Erschließungsschleife vorsah. Diese Grundlage wurde im vorliegenden Plan aufgenommen. Der Starenweg wird nach Nordosten



Die Richtigkeit vorstehender Abschnit / Fotokopie

bestätigt

Erse, den

26. 10. 83

Der Gemeindegeldirektor

J. A. G. Müller

verlängert und mit der Hauptstraße verbunden. Die Verlängerung des Starenweges nach Süden und Westen erschließt das Plangebiet und verknüpft die Verlängerung des Drosselweges, den Bannerweg und über diesen den Weg Zum Stakenberg, mündet in den Südweg und über ihn in die Hauptstraße. Der Starenweg und der Drosselweg sind Anliegerstraßen und sollen als verkehrsberuhigte Straßen (ohne Verkehrszeichen 325) ausgebaut werden. Die Verkehrsfläche wird durch Flachborde begrenzt, erhält Parkbuchten, Bürgersteige und eine Bepflanzung mit hochkronigen Laubbäumen. Alle anderen Verkehrsflächen, sowohl die vorhandenen als auch die geplanten Wege sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden und mit dem Verkehrszeichen 325 beschildert werden. Diese befahrbaren Wohnwege sind - wie dargestellt - zu bepflanzen. Es wird vorgeschlagen für die Gestaltung dieser Verkehrsflächen Detailpläne auszuarbeiten. Die Flächen können von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden, wobei dem Fußgänger das Vorrecht eingeräumt wird. Das geplante Verkehrsnetz wird weiter durch Fußwege ergänzt, die kurze Querverbindungen ermöglichen und die Spielplätze erschließen. Zwei Fußwege in westlicher Verlängerung des Fasanenweges und des Weges Zum Stakenberg sollen mit einem noch zu schaffenden Wanderweg längs des Wamelbaches verbunden werden und damit das Sportgebiet von Bremen an die Siedlung anbinden. Im Norden ist durch eine Erschließungsstraße das Gewerbegebiet an den verlängerten Starenweg angeschlossen. Ab hier erhält der Starenweg den Charakter einer Sammelstraße und ist damit der Hauptstraße gleichgestellt. Die Verkehrsflächen der Einmündung in die Bundesstraße sind nach den Plänen des Ingenieurbüros Welling, Büren, so ausgewiesen, daß eine Verlängerung des Starenweges über die Hauptstraße nach Osten möglich bleibt. Der nördliche Starenweg und die anschließende Hauptstraße sind mit einem kombinierten Rad - Fußweg ausgewiesen, der den Ortsteil Parsit mit dem Zentrum in Bremen verbinden soll. Die Planwege, die als Stichwege ausgewiesen wurden, haben Wendepfannen, die nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können. Es sind daher an den bezeichneten Stellen Plätze für Müllbehälter als Teil der Erschließung auszubauen.

Im südlichen Plangebiet ist die Hauptstraße anbaufreie Bundesstraße. Hier sind Ein- und Ausfahrverbote durch Planzeichen festgesetzt worden. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen haben einen Abstand von mindestens 20 Metern zum Fahrbahnrand der Bundesstraße.

Südlich des Südweges führt eine 10 kV - Freileitung in das Plangebiet. Die direkt anschließenden überbaubaren Flächen, die im Abstandsbereich der Freileitung liegen, können erst bebaut werden, wenn die Leitung verkabelt ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird durch eine gesonderte Planung des Ingenieurbüro Welling erarbeitet. Da das Gebiet in der Wasserschutzzone III liegt, ist auf die Dichte der Kanalnetze besonders zu achten.



Em, den 26.10.83
Der Gemeindedirektor
J.A. Gahl

Im Plangebiet sind nur öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Im Zentrum der geplanten Wohnsiedlung liegt ein 1.360 m² großer B-Spielplatz. Der vorhandene kleine Spielplatz am Bannerweg mit rund 200 m² Fläche soll in seinem C - Ausbau erhalten bleiben. Darüber hinaus ist für erholungsbedürftige Bürger ein Sitzplatz unter dem Naturdenkmal anzulegen. Beide Spielplätze zusammen bieten den rund 700 Bewohnern des Plangebietes 2,2 m² Spielfläche, das sind rund 75% des Gesamtbedarfs. Der vorhandene Bolzplatz in seiner Größe von 2.300 m² erfüllt die Funktionen für den gesamten Ortsteil Parsit und bietet den zukünftigen 1.000 bis 1.200 Bewohnern rund 2 m² Spielfläche je Bewohner. Mit zusammen 4,2 m² Spielfläche je Einwohner werden die Richtwerte überschritten. Die Parkanlage im Nordteil des Bebauungsplanes am Kürzelbach gehört zur Grünpufferzone zwischen Gewerbe- und Wohngebiet, die nach Westen erweitert werden sollte. Im neuen Wohngebiet wird durch die zu erwartende Oberflächenverfestigung mit größeren Mengen Oberflächenwasser zu rechnen sein. Die Parkanlage bietet sich für ein landschaftlich gut gestaltetes Regenrückhaltebecken an.

Zu den emittierenden Anlagen im Plangebiet oder seiner direkten Nachbarschaft gehören die Gewerbebetriebe im Norden. Im Flächennutzungsplan ist mit den Trägern öffentlicher Belange eine Abstandsfläche von 150 Metern zu den Wohngebieten festgelegt worden, die hier im Plan eingehalten wird. Die geplante Parkplatzanlage stellt eine Umgestaltung des vorhandenen Parkplatzes der Firma Kettler dar, der nur am Tage benutzt wird. Nach DIN 18005 muß im Abstand von rund 75 Metern mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 45 dB (A) gerechnet werden. Die Lärmbelastung liegt damit unter den Richtwerten. Die Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße hat sich in den letzten zehn Jahren um 20 % auf 4.843 Verkehrseinheiten in 24 Stunden verringert. Durch die im Bau befindliche Autobahn ist mit einer weiteren Reduzierung um mindestens 1/3 der Verkehrsstärke zu rechnen (nach Auskunft des LSBA Meschede wurde in einem Gutachten mit - 40 % gerechnet), die dann vor allem den Güterverkehr, der 1980 mit 18,3 % der Gesamtbelastung gezählt wurde, auf eine Normalbelastung vermindert.

$$4.843 \text{ Kfz} - 1/3 = 3.229 \text{ Kfz}/24 \text{ h}$$

Der äquivalente Dauerschallpegel am Tage beträgt

$$3.229 \times 0,9/16 = 181,6 \text{ Kfz}/\text{h}$$

$$10 \log 181,6 + 32 = 54,6 \text{ dB (A)}$$

Da mit einem normalen LKW - Anteil zu rechnen ist, die Straße gut ausgebaut ist und die Steigung nicht über 3 % liegt, muß im Abstand von 25 Metern von der Straßenachse mit dem oben genannten Pegelwert gerechnet werden, der unter dem zulässigen Richtwert für Dorfgebiete von 60 dB (A) liegt.

Die Nachtbelastung beträgt

$$3.229 \times 0,1/3 = 40,4 \text{ Kfz}/\text{h}$$

$$10 \log 40,4 + 32 = 48,06 \text{ dB (A)}$$

Da die Nachtwerte um 3 dB (A) über den Richtwerten für Dorfgebiete liegen,



Die Richtigkeit vorstehender Abschrift / Fotokopie

Ense, den

26. 10. 83

Der Gemeindedirektor

J. A. G. [Signature]

wird im Bebauungsplan gemäß §9 (5) BBauG der Hinweis aufgenommen, den Bewohnern an der Hauptstraße (B 479) im Baugenehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, passive Schallschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden vorzusehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen der geringen Überschreitung städtebaulich und wirtschaftlich nicht zu vertreten. Als passive Maßnahme wird empfohlen, die Schlafzimmer auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen und Einfachfenster mit 2-Scheibenisoliertglas und akustisch dichten Falzen zu verwenden (Schallschutzklasse II mit einem Bau-Schalldämm-Maß von 30 - 34 dB).

Die landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet können emittierende Anlagen sein, die auch im Dorfgebiet zu Belastungen führen. Im Bebauungsplan wird im Textteil darauf hingewiesen, daß in den Betriebsanlagen keine umweltbelastende Tierhaltung betrieben werden soll. Die vorhandene Gemengelage kann durch diesen Bebauungsplan nicht aufgehoben werden. In der gerechten Abwägung der Belange aller Betroffenen, hat der Rat sich für die Ausweisung von Wohnbebauung entschieden. Es bestand daher keine Möglichkeit ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das eine freie Entfaltung in den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen gewährleistet hätte, da durch die dann erforderlichen Abstandsflächen die städtebauliche Einheit und das Dorfbild gestört worden wären. Die dargestellte abgestufte Ausweisung wurde in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeaufsichtsamt entwickelt.

In den städtebaulich wichtigen Abgrenzungs- und Übergangsbereichen sind verbindliche Pflanzflächen ausgewiesen, die dicht mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden sollen. Der Begriff " einheimische Laubgehölze " wurde der Stellungnahme des Forstamtes entnommen. Es kann davon ausgegangen werden, daß alle im Bereich Ense wachsenden Laubhölzer angepflanzt werden können. Auf den größeren Privatgrundstücken und im öffentlichen Bereich längs der Straßen wird der Ausbauträger oder der Bauherr verpflichtet Bäume anzupflanzen, die einen ökologischen Ausgleich gegen die siedlungsbedingte Reduzierung der Biomasse schaffen sollen. Da Laubbäume die Grünfunktion am besten erfüllen, sollen Nadelgehölze in allen Bereichen die Ausnahme bilden. Die empfohlenen Baum- und Strauchgruppen auf den privaten Grundstücken sollen im Interesse einer gesunden Umwelt als Minimalbewuchs angepflanzt und unterhalten werden. Auch hier sind zur Verbesserung des Kleinklimas Laubgehölze zu bevorzugen.

Längs der öffentlichen Verkehrsflächen sind teilweise Flächen im Plan markiert, die beim Ausbau der Verkehrsbereiche in Anspruch genommen werden müssen. Es handelt sich dabei in der Regel um Höhendifferenzen, die unter einem Meter liegen und möglichst über die ganze angegebene Fläche verzogen werden sollen, dabei sind Stützmauern zu vermeiden. Diese Zone gehört darüber hinaus zu den Vorgartenbereichen, in denen die gegenseitige Anpassung der Flächengestaltung zu einem einheitlichen Straßenbild führen soll.



Die Richtigkeit vorstehender Abschrift / Fotokopie

bestätigt

Ense, den 26.10.83

Der Gemeindedirektor

J. A. Müller

BODENORDNUNGSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes und auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Kann eine freiwillige Einigung nicht erzielt werden, müssen die Umlegungen gemäß §§ 45 - 79 BBauG, die Grenzregelungen gemäß §§ 80 - 84 BBauG und die Enteignungen gemäß §§ 85 - 122 BBauG angeordnet werden. Alle öffentlichen Flächen werden von der Gemeinde erworben, plangerecht ausgebaut und unterhalten.

SOZIALMASSNAHMEN

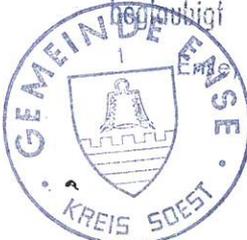
Bei der Verwirklichung der Bebauungsplanung wird mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Situation der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung gerechnet. Auf einen Sozialplan im Sinne des § 13 a BBauG wird daher verzichtet.



Kamen im Juni 1982

Planungsbüro Dipl.Ing. Büchel Gartenplatz 16 4618 Kamen T 02307 10627

Die Richtigkeit vorstehender ~~Abschrift~~ / Fotokopie
hochwertig
Ertheilt den 26.10.83
Der Gemeindedirektor
J.A. *[Signature]*

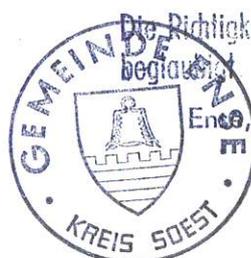


FLÄCHEN- UND NUTZUNGSBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 41
 " KÜRZELBACH UND KÖTTER " IN ENSE, ORTSTEIL PARSIT

Bruttoplangebiet		20,6885 ha = 100,0%
Spielplatzflächen	0,3860 ha	
Parkfläche	0,3850 ha	
Grüngebiet		0,7710 ha = 3,7%
Stellplatzfläche des Nachbarbetriebes		0,9150 ha = 4,4%
Fußwege	0,1130 ha = 3,4%	
Planwege	1,4040 ha = 41,7%	
Anliegerstraßen	1,4100 ha = 41,9%	
Sammelstraßen	0,4365 ha = 13,0%	
Verkehrsfläche		3,3635 ha = 16,3%
Nettobaugebiet		15,6390 ha = 75,6%

Das Nettobaugebiet gliedert sich wie folgt

	Summe ha	Anteil %	Zahl der WE	Betriebseinh.	Einwohner-E	Dichte E/ha	
Allgemeines Wohngebiet	8,4510	54,0	117		410	48,5	
Dorfgebiet - Wohnen	3,6695	23,5	60	3	214	58,3	Altbausubstanz
Dorfgebiet	3,3285	21,4	23	4	81	24,6	Obstgärten
Mischgebiet	0,1900	0,1	-	1	-	-	
Summe	15,6390	100,0	200	8	705	45	



Die Richtigkeit vorstehender Abschrift / Fotokopie

Entsch. den 26. 10. 83

Der Gemeindedirektor

J. A. [Signature]

ERGÄNZUNG

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41
"Kürzelbach und Kötter" in der Gemeinde Ense,
Gemarkung Parsit vom Juni 1982

Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung am 05.05.1983 über die Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger und der Träger öffentlicher Belange zum ausgelegten Bebauungsplan Nr. 41 die Festsetzung der folgenden aufgeführten Ergänzungen und Anregungen und die erneute Offenlage des Bebauungsplanes.

Die städtebauliche Gesamtkonzeption wurde nicht verändert, sodaß die ursprüngliche Begründung vom Juni 82 in allen Punkten unverändert bestehen bleibt.

In vier Bereichen werden die überbaubaren Flächen verändert oder erweitert ohne eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Die Änderung der überbaubaren Flächen erfordert die Verlegung eines Trafostandes. Die Änderung wurde im Einvernehmen mit der VEW durchgeführt.

Die Art der Ausweisung der Baugebiete wird nach erneuter Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und dem Regierungspräsidenten stärker differenziert. Das WA-Gebiet am Fasanenweg, westlich des geplanten Fußweges zum Bolzplatz, wird wegen der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben in ein MDw1-Gebiet verändert. Das neue Baugebiet an der Nordseite des Südweges wird als ungegliedertes Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Gliederung der Dorfgebiete erfolgt in zwei Qualitätsstufen. Die ehemals als MDw gegliederten Bereiche, in denen die nicht wohnorientierten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nun als MDw1-Gebiete ausgewiesen. Der Bereich südlich des Planweges 3 wird als MDw2-Gebiet ausgewiesen. Hier sind nur noch die Nutzungen 3., 5. + 8. des §5 (2) BauNVO zulässig.

Im Wegenetz wird eine Erschließungsverbesserung vorgesehen. Der Fußweg zwischen dem verlängerten Starenweg und der Straße Zum Stakenberg wird in einen befahrbaren Wohnweg (Planweg 6) verändert. Damit ändern sich zwei Garagenzufahrten auf den angrenzenden Grundstücken.

Die Gestaltungssatzung wird um die Walmdachdarstellung (WD) erweitert.

Folgende redaktionelle Ergänzungen werden vorgenommen :

1. Alle zulässigen Nutzungen sind im Textteil in den Festsetzungen im vollen Wortlaut wiedergegeben worden.



Die Richtigkeit vorstehender Abschnitte / Fotokopie
beglaubigt

Ense, den 26.10.83

Der Gemeindevorstand

J. A. [Signature]

2. Der Hinweis Nr.2 wird um den Hinweis auf eine mögliche Schallbeeinträchtigung durch die nördliche Stellplatzfläche erweitert. In der Begründung vom Juni 82 wurde ermittelt, daß die zulässigen DIN-Werte bis maximal 3 dB (A) überschritten werden.
3. Die Sperrflächendarstellung wird berichtigt.
4. Die überbaubaren Flächen werden vermaßt.
5. Im anbaufreien Bereich der B 479 wird die 20 Meter breite Abstandsfläche dargestellt.

Kamen im Mai 1983

Die Rückseite vorstehender Abschrift / Fotokopie
begleitet

Ense, den 26. 70. 83

Der Gemeindevorstand

J. A. G. Müller

