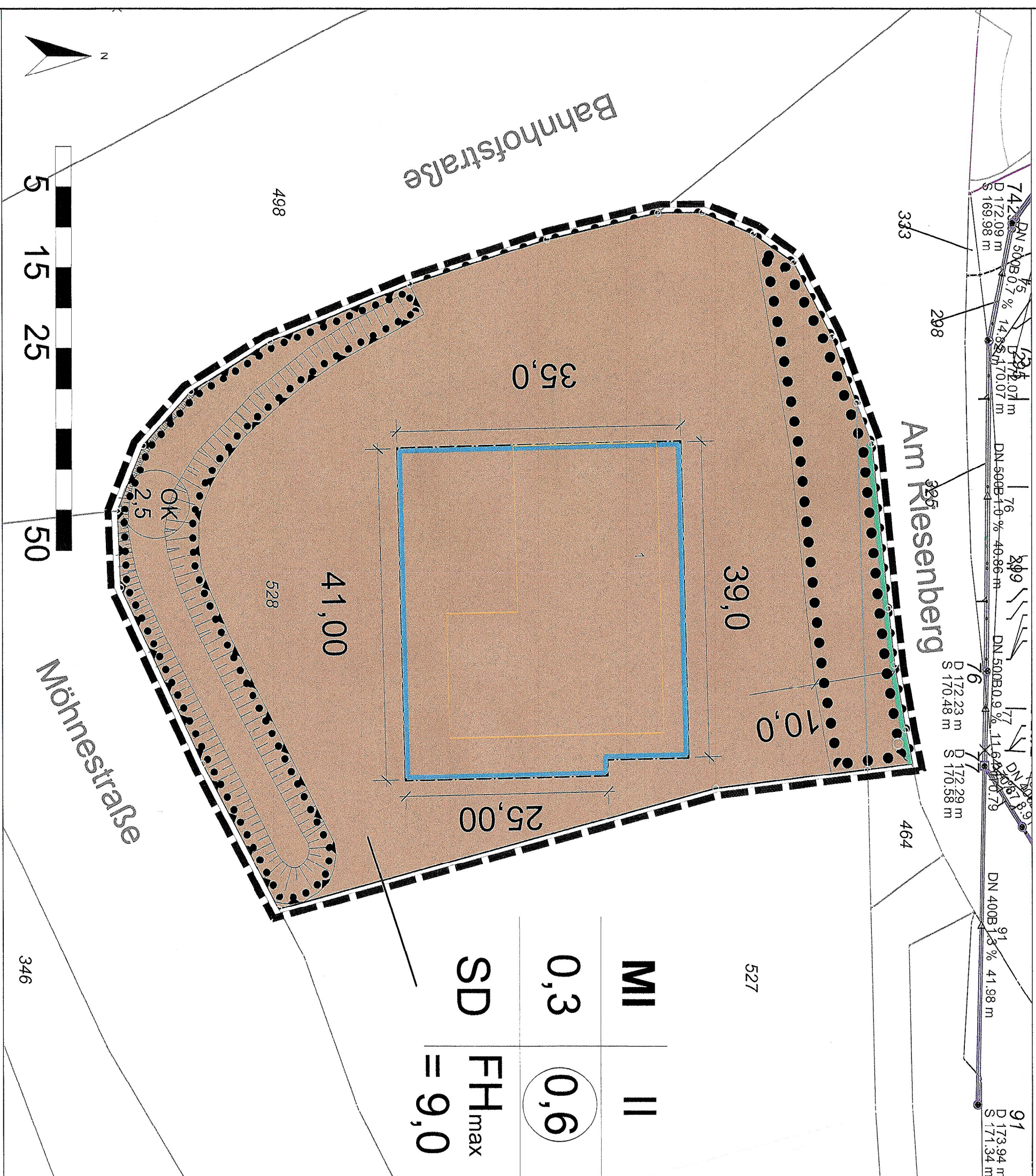









Gemeinde Ense - Niderense

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54

"Möhnestraße"



Verfahrensvermerke			
Einleitung des Änderungsverfahrens	Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung)	Beteiligung der Behörden	Abwägung und Satzungsabschluss
Der Rat der Gemeinde Ense hat am <u>05.04.2022</u> gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 zu ändern und das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB einzuleiten.	Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom <u>19.04.2022</u> bis <u>19.05.2022</u> gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am <u>08.04.2022</u> ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung wurden den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am <u>02.04.2022</u> zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum <u>19.05.2022</u> gebeten.	Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am <u>09.06.2022</u> über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligtenverfahren nach § 1 Abs. 7 BauGB beraten und den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.
Ense, den <u>22.06.2022</u>  Der Bürgermeister	Ense, den <u>22.06.2022</u>  Der Bürgermeister	Ense, den <u>22.06.2022</u>  Der Bürgermeister	Ense, den <u>22.06.2022</u>  Der Bürgermeister
Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am <u>24.06.2022</u> bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 Abs. 4 BauGB eingesehen werden kann. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung am <u>04.07.2022</u> in Kraft.	Geometrische Eindeutigkeit und Stand der Plangrundlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 16.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Stand der Plangrundlage:	Beglaubigung Die Übereinstimmung des Bebauungsplans einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt.	
Ense, den <u>05.04.2022</u>  Der Bürgermeister	Ense, den <u>22.06.2022</u>  Der Obd. V.l.	Ense, den <u>05.07.2022</u>  Der Bürgermeister	

Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB)

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH_{max} = 9,0 Firsthöhe max. 9,0 m über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB)

Straßenbegrenzungslinie

• • • • • Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BaugB)

Lärmschutzwall

2,5 Oberkante zwingend fest

Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BaugB)

Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

SD Satteldach

Sonstige Planzeichen

Flurstücksgrenze

528 Flurstückszahl

Gebäudebestand im Geltungsbereich

Aufschüttung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsgärten ausgeschlossen.
Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 2. Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 In den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig

- ### 3. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BaugB)

- #### 4. Abstand (§ 9 Abs. 5 BaugB)
- Im Fall einer baulichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist im Baugenehmigungsverfahren eine Gefährdungsabschätzung des Baugrundes durchzuführen.

- 5. Gestaltung**
 (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 Im Baugrund werden Satteldächer festgelegt. Untergeordnete Bauteile sind mit abweichenden Dachformen, aber auch mit Satteldach zulässig.

- ### 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich 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 Verädelungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodeneigenschaften, Höhle und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

- Sollen eine Vorrückung der Planung beobachtet/realisiert werden, ist dies für die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, werden, ist dies für die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Old (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entleerungsstätte mind. drei Werkzeuge 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 beugen auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

- ### 3. Artenschutz
- Im Zuge der baulichen Maßnahmen sind nur geringfügige Eingriffe an den bestehenden Gebäuden möglich. Sollte dadurch die Entnahme von bestehenden Bepflanzungen im nördlichen, östlichen oder südlichen Bereich erfolgen, ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Folgendes zu berücksichtigen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen zur 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. Im Falle einer unvermeidbaren Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzen, nur durchgeführt werden, wenn diese frei von einer Quarantänuzung sind.
- Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen im Vorfeld um im zeitlichen Zusammenhang auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

- #### 4. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten und einzuhalten.
- Erhaltenswerter, regional typischer Baum- und Gehölzbestand ist zu sichern und zu schützen. Für den Fall der Inanspruchnahme von Flächen oder Gehölzbeeinträchtigungen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind diese zu ermitteln und der festgestellte Kompensationsbedarf in der Öffentlichkeit umzusetzen.

Rechtsgrundlagen

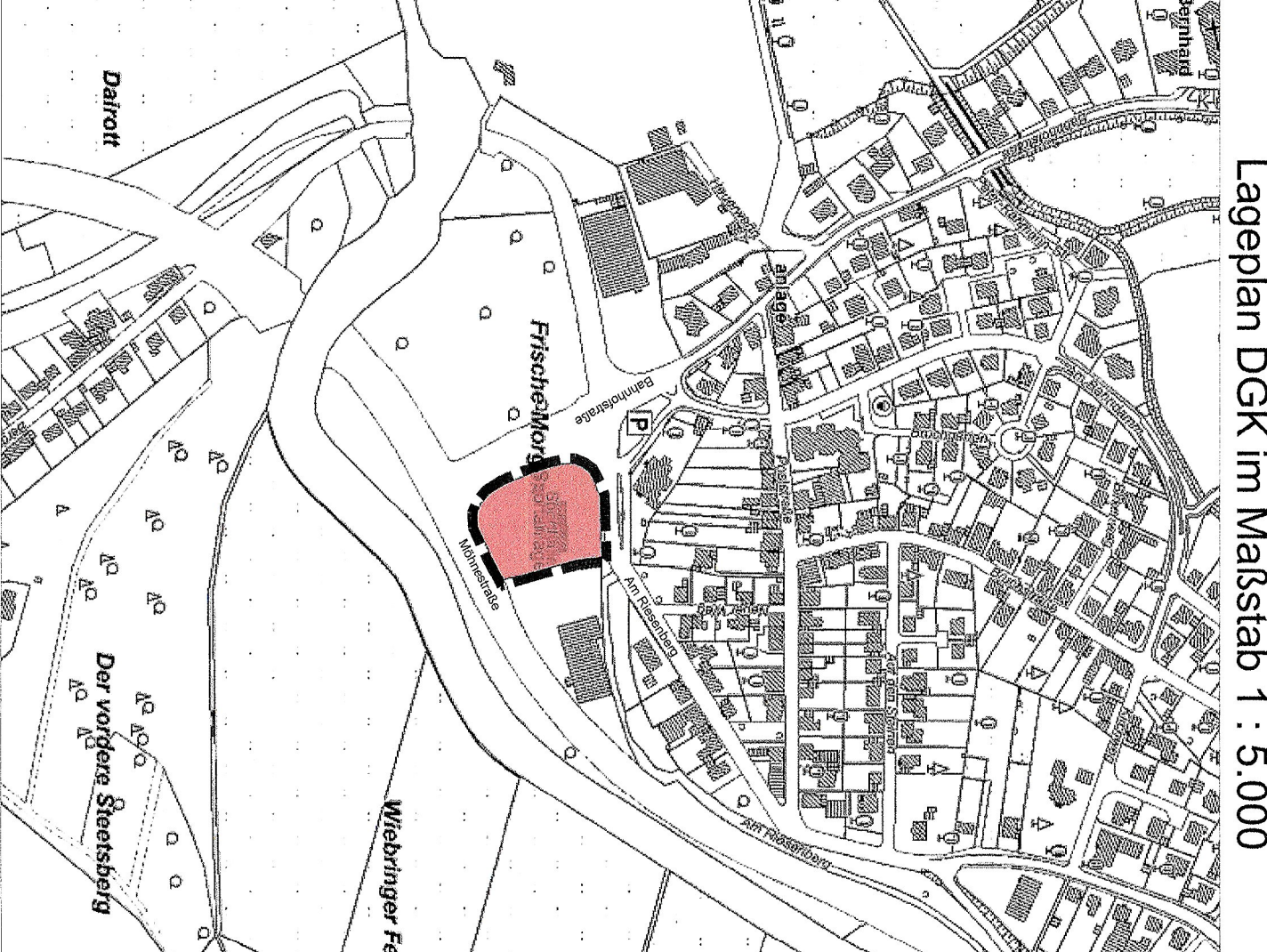
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - Bauo NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV NRW S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (NRW S. 412).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Möhnestraße"