A. Festsetzungen gem. § 9 BauGb

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 1 Abs.1 - 1o BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen.
(4) Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16-21 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschoßflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche im WA-Gebiet

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Sichtdreiecke, sie sind oberhalb von 0,60 m - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten. Das gilt auch für einen 1,00 m breiten Abstandsstreifen an Wendeplätzen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg / Schrammbord

Fahrbahn

Straßenbegleitgrün
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsberuhigter Bereich (Anliegerstraße /Mischfläche) mit Begrünung

W — Wirtschaftsweg mit Begrünung

Verbot von Ein- und Ausfahrten

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Ense zu belasten ist

VEW — Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der VEW für ein 10k-V-Versorgungskabel zu belasten ist

Bestimmung der höchstzulässigen Wohnungsanzahl (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Fläche mit Bindung für Anpflanzung. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB zwingend mit Bäumen und Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten in dichtem Pflanzverband (1 Pflanze / m²) heckenartig zu bepflanzen.

Nicht überbaubare öffentliche Grundstücksfläche mit Bindung für Anpflanzung. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB mit Bäumen aus heimischen Laubgehölzarten in lockerem Pflanzverband zu bepflanzen.

Ständort eines anzupflanzenden Einzellaubbaumes

Textliche Festsetzung

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist je ein Laubbaum heimischer Art von mindestens 1,80 m Größe zu pflanzen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Diese Flächen sind als Obstwiese anzulegen bzw. zu erhalten.

B. Sonstige Darstellungen

vorhandene Flurgrenzen

vorhandene Flurstücksgrenzen

123 — vorhandene Flurstücksnummern

vorhandene Höhenlinien über NN

vorhandene Wirtschaftsgebäude

empfohlene Gebäudestellung

empfohlene Grundstücksgrenzen

C. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§ BauO NW

Dachformen:
SD — Satteldach mit 35° - 48° Dachneigung
Bei der Dachform und Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen und Flächen für Versorgung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 38° zulässig.

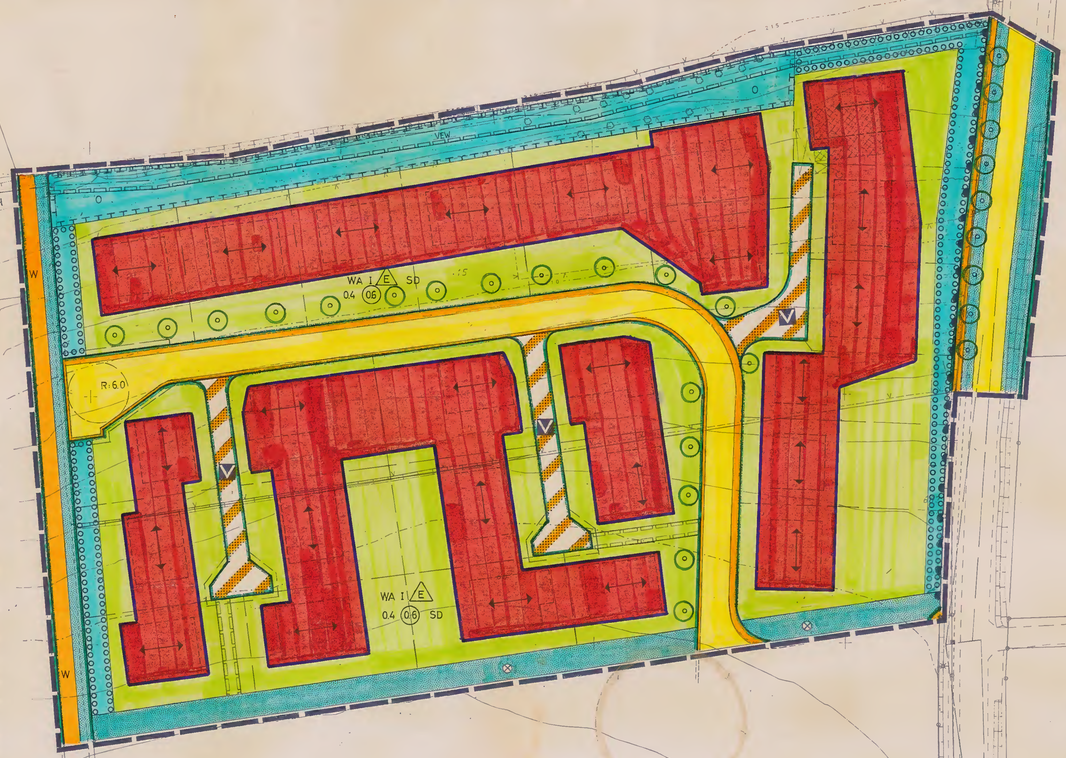
Dachausbauten: Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 1/2 der Dachlänge am First nicht überschreitet. Die Dachfläche zwischen Gaube und First, Ortgang sowie Traufrinne muß mindestens 1,0 m betragen.

Hauptfirstrichtung

Traufhöhen: Die Traufhöhe - gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung und der natürlichen Geländeoberfläche - beträgt als Höchstgrenze bei Geschoßzahl I: 4,50 m.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geänd. am 30.07.1996 (BGBl.I S.1189)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl.I S.466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.1.1991)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.Juli 1994 (GV NW 1994, S 666) in der zur Zeit geltenden Fassung
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) - vom 7.3.1995 (GV NW. 1995 S.218, SGV NW 232)

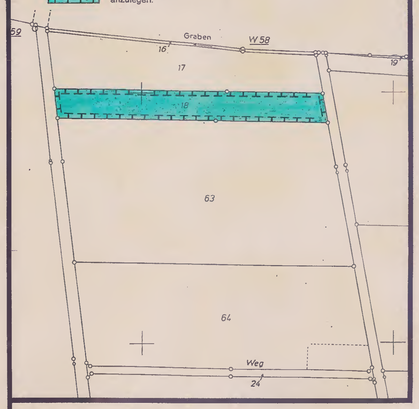


Übersichtsplan Ersatzmaßnahme
M: 1 : 5.000

Beiplan 2 Ersatzmaßnahme
M: 1 : 2.000

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Diese Fläche (GemarkungWaltringen, Flur 1, Flurstück 16) ist als Vogelschutzgehölz mit dichter Heckenbepflanzung anzulegen.



Übersichtsplan M : 1 : 5.000

Übersichtsplan Ersatzmaßnahme
M: 1 : 5.000

Kartographische Darstellung

Stand der Planunterlagen: .....
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den .....

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Ense hat am 4.03.1999 gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Ense, den 5.03.1999

Der Gemeindedirektor

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs.1 BauGB hat am 23.09.1998 stattgefunden.

Ense, den 30.09.1998

Der Gemeindedirektor

Offenlegungsbeschluß

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB vom Rat der Gemeinde Ense am 9.03.1999 beschlossen.

Ense, den 5.03.1999

Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 1.04.1999 bis 3.05.1999 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 25.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ense, den 4.05.1999

Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Ense am 3.06.1999 als Satzung beschlossen worden.

Ense, den 9.06.1999

Bürgermeister — Ratsmitglied

Schriftführer

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluß, daß der Bebauungsplan beschlossen worden ist, wurde unter Hinweis auf § 10, Abs 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 16.10.99 bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann.
Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ense, den 26.10.99

Der Bürgermeister

Beschleunigung

Die Übereinstimmung dieses Planes einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Ense, den .....

Beiplan 1 Ersatzmaßnahme
M: 1 : 2.000

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Diese Fläche (Gemarkung Hölingen, Flur 2, Flurstück 286) ist als Vogelschutzgehölz mit dichter Heckenbepflanzung anzulegen.

Gemeinde Ense
Bebauungsplan Nr.78
"Nördlich Silberberg, Teil II"
Ortsteil Bremen

M : 1 : 500

Dipl.Ing. G. Sommer
Julius-Lex-Straße 9
59872 Meschede
T. 0291 / 51909
A 22184

5/99
9/98
4/98
1/98