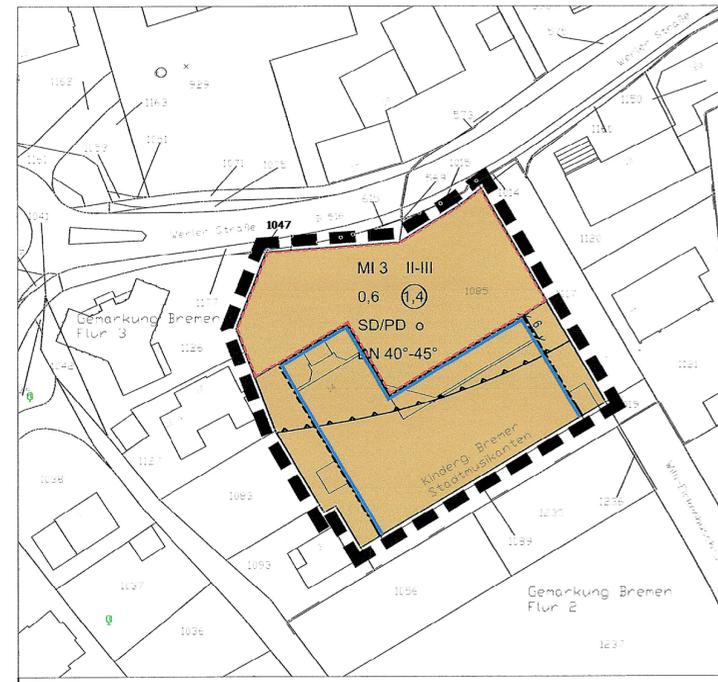


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan



9. Änderung

Verfahrensvermerke

Hinweis:
In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann verzichtet werden.

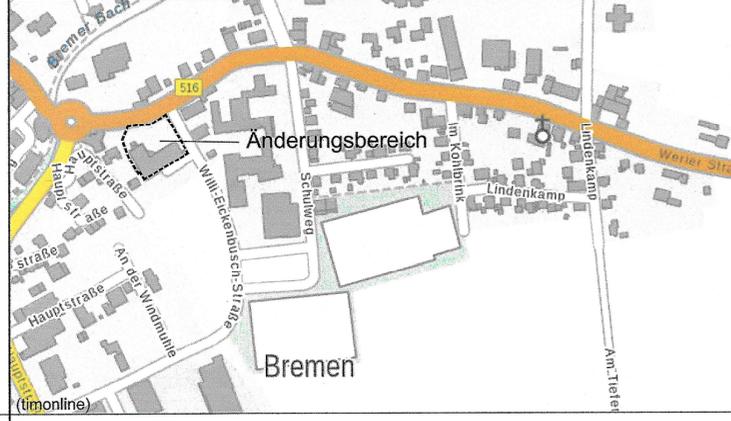
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Ense, den 17.12.2021
[Signature]
Bürgermeister

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 17.09.21 die 9. (vereinfachte) Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.09.21 ortsüblich bekannt gemacht.

Ense, den 15.12.2021
[Signature]
Bürgermeister

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



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 03.08.2018 (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.
Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz - UVPG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.04.1992 (GV. NW. S. 175), in der zurzeit geltenden Fassung.

I. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

■ Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Mischgebiet gem. § 16 (4) BauNVO gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude, Geschäft- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe.
- nicht zulässig sind:
A) Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 (5) BauNVO
Die unter § 6 (2) Nr. 7 und § 6 (2) Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden in allen Mischgebieten ausgeschlossen.
B) Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 (6) BauNVO
Die unter § 6 (3) BauNVO aufgeführte ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in allen Mischgebieten ausgeschlossen.

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höstgrenze

0,6 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

(1,4) Geschossflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
■ überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
□ nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
○ offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Schutzvorkehrungen Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) und (5) BauGB ist angrenzend an die Hauptstraße und die Wierler Straße in den Mischgebieten MI 3, MI 4 und MI 5 ein 40 m tiefer Geländestreifen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen des Lärmpegelbereiches III (61-65 dB (A)) in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 nach der VDI Richtlinie 2719 zu schützen. Ruhebedürftige Räume sind bei Um- und Neubauten zur schallabgewandten Seite zu orientieren.

II. Hinweise

- 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte Folgendes berücksichtigt werden: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.
Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu sichern oder gleichwertig zu ersetzen.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 643-001-00-B3-01-01-00
---	--

Satzungsfassung

Auftraggeber Gemeinde Ense Am Spring 59469 Ense		
---	--	--

Plotname 643-001-00-B3-01-01-00.pdf Datum 17.11.2021 Blattgröße L 1,5 m B 0,77/0,53 m Projektleiter: Ca goz.: Ma	Auftraggeber Schulte Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG
---	--

Maßstab 1:1000	Projekt Bebauungsplan Nr. 82 "Am tiefen Weg"
----------------	---

Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt 9. (vereinfachte) Änderung § 13 BauGB
--	---

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 27.09.21 bis 29.10.21 stattgefunden.
Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 27.09.21 bis 29.10.21 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB gegeben worden.
Der Beschluss zur Offenlegung wurde am 17.09.21 ortsüblich bekannt gemacht.

Ense, den 15.12.2021
[Signature]
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die 9. (vereinfachte) Änderung dieses Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ense, den 15.12.2021
[Signature]
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG INKRAFTTRETEN
Die 9. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Gemeinde Ense wurde am 17.12.21 ortsüblich bekannt gemacht und ist seit dem 27.12.21 rechtsverbindlich. Diese 9. Änderung liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Ense aus.

Ense, den 30.12.2021
[Signature]
Bürgermeister