

Bebauungsplan Nr.66 / I

"Auf der Heide"

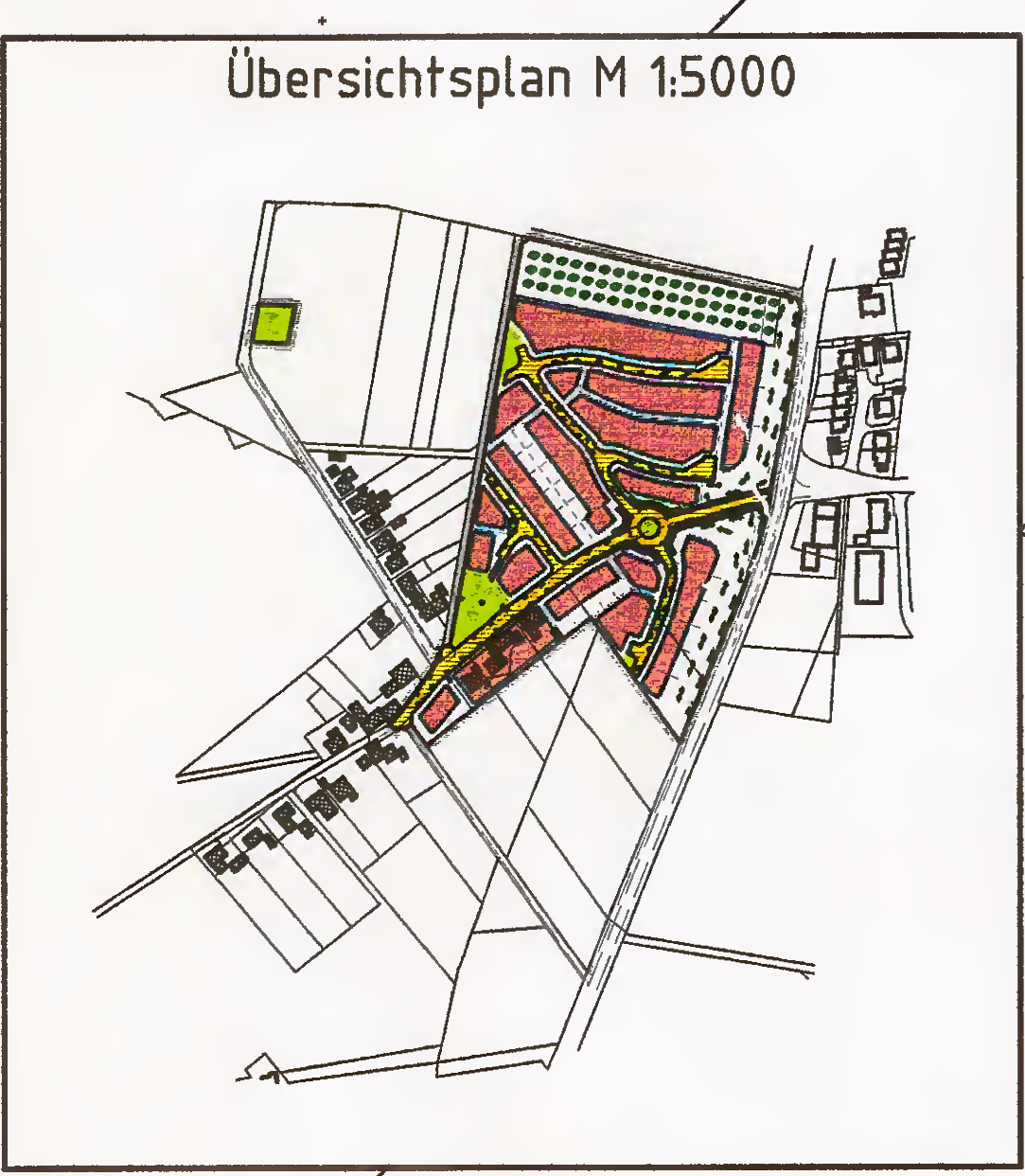
der Gemeinde Ense

M 1:500



Planzeichnung Teil A 2

Planzeichnung Teil A 1



Präambel

Artgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GV. Nr. 5, 667/SGV. Nr. 2023)

§§ 2, 3 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1995 (BGBl. I S. 34 86), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.02.1995 (GV. Nr. 5, 218)

hat der Rat der Gemeinde Ense-Brenn in der Sitzung am ... diese Bebauungsplanfestsetzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

(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 absonderten Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Betriebsangehörigenwohnbaus,
2. sonstige nichtsondierende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschosflächenzahl

H-II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 und 23 BauVO)

- In offener Bauweise zulässig sind:
- ▲ nur Einzelhäuser
 - ▲ nur Doppelhäuser
 - ▲ Einzel- und Doppelhäuser
 - ▲ Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

- ⚡ Elektrizität
- 💧 Wasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

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

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

Öffentliches Grün: Bepflanzung vornehmen mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten (siehe Liste 1) je 100 m² einen Baum pflanzen und dauerhaft erhalten. Einen Strauch je 2 m² pflanzen und dauerhaft erhalten (siehe Begründungstext Kap. 7, Maßnahme Ia).

Erhaltung von Bäumen (Spielplatzfläche; Maßnahme Id)

Anpflanzen von Bäumen, z.B. Lärmschutzwall (siehe Begründung Kap. 7; Maßnahme Ie) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Anpflanzen von Sträuchern, z.B. Lärmschutzwall (siehe Begründung Kap. 7; Maßnahme Ie) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Anpflanzen von Obstbäumen, (siehe Begründung Kap. 7; Maßnahme II)

Nichtüberbaute Grundstücksflächen (siehe Begründung Kap. 7; Maßnahme Ij)

- Liste 1: Vorrangig zu verwendende Baum- und Straucharten
- Bäume:**
- Splittahorn
 - Bergahorn
 - Hainbuche
 - Milch-erle
 - Stieleiche
 - Kornelrösche

- Sträucher (inkl. 1 St/M²):**
- Zweifligeliger Weißdorn
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - Haselnuß
 - Schöne
 - Schwarzer Holunder
 - Heidebeere
 - Schneeball
 - Roter Hirteneigel
 - Salweide

Hinweis: Die Bepflanzung muß die in Naturschutzgesetz festgelegten Pflanzensätze beachten. Wenn eine Bepflanzung nicht möglich ist, ist stattdessen ein Strauch zu pflanzen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen.

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Hochwasserrückhaltebecken

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

B. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB

Dachform: Zulässig sind Satteldächer, abgewinkelte Satteldächer (Kropfwalddächer) und Walddächer. Gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstanhebungen sind auch zulässig.

Dachaufbauten: sind zulässig, wenn die Fläche der Dachaufbauten nicht überschreitet die Fläche der Dachfläche, auf der sie errichtet werden. Für die Höhe der Aufbauten sind Sonderregeln zulässig.

Dachneigung: D₁ = 35° - 45°
Ansonsten stehende Dächer mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung besitzen.

Firstrichtung: Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind bei Anbauten zulässig.

Drempel: Drempel sind nicht höher als 75 cm zulässig, gemessen auf der Außenseite der Außenwand, von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachendeckung.

Dachendeckung: Zulässig sind Pfannen und Dachsteine im Regelformat. Zulässig sind außerdem Solaranlagen sowie Glasflächen. Außerdem Flächen aus anderen Werkstoffen, wenn sie im Zusammenhang mit der Gestaltung von Wintergärten oder Dachgärten u. einseitigen stehen.

Garagen: Zulässig sind Garagen mit Satteldächer. Ansonsten stehende Garagen müssen gleiche Dachform und -neigung besitzen.

Stellplätze: Für Stellplätze und Zargen sind zulässig Rasengittersteine oder Rasenkammersteine wasserundurchlässiges Betonbelagflaster -bitumelastisches Belag- oder Natursteinpflaster -Kies

Einfriedigungen: Feste Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 50 cm erlaubt. Bei bestehender erforderliche Stützmauern werden ebenfalls gestattet. Zäune sind als lebende Zäune, Hochheckenpflanzen oder Strauchzäune zulässig. Drahtzäune sind nur im Zusammenhang mit Vor- oder Hinterpflanzung von Hecken zulässig.

C. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Lärmschutzwall

D. Hinweise und Empfehlungen

Gestaltungsempfehlung: Vorrangig dauerhaft mit Kleifarnpflanzen bemaßen. Je 15 Meter Wandhöhe soll mindestens eine Pflanze gesetzt werden (vgl. Liste 1).

Liste 2: Auswahl bewährter, ausdauernder Ranker und Schlinger (Rankhilfe notwendig).

Anemonenwäldchen: Gem. Waldrebe, Clematis m. rub., Clematis viticella, Clematis hybrid.

Strahlengriffel: Aklebia quindia, Antirrhinum aur., Polygonum sub., Ranunculus, Wisteria sinensis.

-Geruchs- und Geräuschbelastung durch die Landwirtschaft: Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben die bei der Errichtung der angelegten landwirtschaftlichen Nutzflächen anstehenden unvermeidbaren Geruchs- und Geräuschbelastungen in erträglichen Maßen zu dulden.

-Bodennutzung: Bei Bodennutzungen können Bodennutzungen (kulturschichtliche Funde, z.B. Mauern, Einzelfunde, Veränderungen insbesondere Veränderungen der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodennutzungen ist der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie -Jahrbuch für Bodennutzungsfragen- unverzüglich anzudeuten und die Entdeckungstätigkeit mind. 3 Werktage in unveränderter Zustand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (Satz 1)).

-Versickerung von Niederschlagswasser / Brauchwasseranlagen: Unversichertes Dachwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das schnelle Versickern des Regenwassers auf den Grundstücken bleibt den Eigentümern unbenommen. Auch die Nutzung als Brauchwasser ist denkbar.

E. Nichtrechtliche Darstellungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Landschaftsschutzgebiet

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Planungsbüro Hagen
Licornier Weg 15
58708 Menden
Tel. 02373 1607-0
Fax: 02373 1607-13

Planungsbüro Hagen
Licornier Weg 15
58708 Menden
Tel. 02373 1607-0
Fax: 02373 1607-13

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55)

Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist gemeinrechtlich eindeutig.

Aufstellungsbescheid

Der Rat der Gemeinde Ense hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 gem. § 7 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1995 als öffentliche Auslegung beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 16.11.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeister
...gez. Tillmann...

Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit Darlegung der Planungsabsicht wurde am 08.02.1995 veröffentlicht. Die Anhörung erfolgte am 22.02.1995 bis 13.03.1995.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde von der Stadtverwaltung am ... Kenntnis genommen.

Gemeindedirektor
...gez. Weber...

Entwurfs- u. Auslegungsbescheid

Der Rat der Gemeinde Ense hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3(2) Abs. 6 BauGB v. 08.12.1995 am 14.03.1996 beschlossen.

Bürgermeister
...gez. Tillmann...

Auslegung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB v. 08.12.1995 v. 26.11.1996 bis 03.01.1997 einschließlich öffentlich ausliegen.

Gemeindedirektor
...gez. Weber...

Satzungsbescheid

Der Rat der Gemeinde Ense hat dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 66 gem. § 10 BauGB v. 08.12.1995 als Sitzung am 23.01.1997 beschlossen.

Bürgermeister
...gez. Tillmann...

Anzeige

Gem. § 11 Abs. 3 BauGB v. 08.12.1995 ist dieser vom Rat der Gemeinde Ense als Sitzung beschlossene Bebauungsplan dem Regenerungspräsidenten angezeigt und mit Verfügung vom 22.08.1997 die Durchführung des Anzeigeverfahrens bestätigt worden.

Der Gemeindedirektor
...gez. Weber...

Bekanntmachung Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des angezeigten Bebauungsplanes Nr. 66 ist gem. § 12 BauGB v. 08.12.1995 am 06.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung Inkrafttreten der Bebauungsplan Nr. 66.

Bekanntmachung
...gez. Weber...

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Plankopie mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 der Gemeinde Ense vom ... wird hiermit beglaubigt.

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie der Zeit der öffentlichen Auslegung der Satzung rechtsverbindlich.

Bürgermeister **Ratsmitglied** **Schriftführer**

Erneuter Satzungsbescheid

Der Rat der Gemeinde Ense hat dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 66 gem. § 10 BauGB v. 08.12.1995 als Sitzung am 01.07.1997 erneut beschlossen.

Bürgermeister
...gez. Tillmann...

Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB

Die erneute Bürgerbeteiligung mit Darlegung der Planungsabsicht wurde am 08.09.1997 veröffentlicht. Die Anhörung erfolgte am 18.09.1995 bis 04.10.1995.

Gemeindedirektor
...gez. Weber...

Satzungen der Gemeinde Ense
Bebauungsplan Nr. 66 / I
"Auf der Heide"

Ausfertigung:

Gemarkung:

Flur:

Maßstab 1:500