PLANZEICHENERLÄUTERUNG gemäß PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet — – § 4 BauNVO –

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr.1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl — – § 19 BauNVO –

(0,8) — Geschoßflächenzahl

z.B. (G 194,5) — Eingangsgeschoßhöhe bezogen auf Straßenvorentwurf auf +/- 0,25 cm verbindlich festgelegt

z.B. TH 3,5 m — Traufhöhe – als Höchstmaß –

BAUWEISE, BAUGRENZEN — § 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze, Überschreitungen sind bis zu 0,50 cm auf 1/4 der Gebäudelänge sind ausnahmsweise zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude

§ 9 (1) Nr.6 BauGB — siehe textliche Festsetzungen

Stellung baulicher Anlagen und Hauptfirstrichtung — § 9 (1) Nr.2 BauGB + § 86 BauONW, s. Gestaltungssatzung

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche — siehe textliche Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigter Bereich

F — Fußweg

Verkehrsgrünfläche

Sichtwinkel

Abfallcontainer

GRÜNFLÄCHEN — § 9(1) Nr.15 BauGB siehe textliche Festsetzungen

Grünfläche

Spielplatz

Sitzplatz

ANPFLANZUNG UND PFLANZBINDUNG FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNG SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 (1) Nr.25 BauGB siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9(1) Nr.25a BauGB

Anpflanzung von Bäumen — siehe textliche Festsetzungen einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen

Anpflanzung von Sträuchern — siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern — § 9(1) Nr.25b BauGB

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Aufschüttungen,

Abgrabungen und

Stützmauern im zusammenhang mit dem Bau des Straßenkörpers

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Formhecke aus Laubgehölz

12,5 — Maßzahl

rechter Winkel

Grundstücksanschließung — siehe textliche Festsetzungen Bei anderer Grundstücksteilung ist die Erschließung sinngemäß zuzuordnen.

PLANDARSTELLUNGEN DER EMPFOHLENEN GRENZEN, EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN

vorhandene Bebauung

Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze geplant

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs.1 BauGB und den §§ der BauNVO 1990

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetrieben,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 4 Abs.3 sind die in Verbindung mit § 1 Abs.6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen
nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 BAUWEISE

1.2.1 Es werden nur Einzelhäuser zugelassen. Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.2.2 Auf Grund der vorhandenen Hanglage müssen die zulässigen II-geschossigen Wohngebäude so errichtet werden, daß hangseitig ein Geschoß mit einer Traufhöhe von max. 3,5 m und talseitig maximal zwei Geschosse mit einer Traufhöhe von max. 7,0 m sichtbar werden.

1.3 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

1.3.1 Auf den Grundstücken sind vor Garagen fünf Metern Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.3.2 Aneinandergrenzende geschlossene und offene Garagen, auch an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze, sind so zu errichten, daß die Vorderseiten in einer Flucht liegen, die Dächformen und die Stellflächenebenen einheitlich ausgebildet werden.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN UND DEREN ZWECKBESTIMMUNG

1.4.1 Die in der Planzeichnung eingetragene Verkehrsflächenaufteilung ist bis auf die Darstellung der Verkehrsgrünflächen, der Baumstandorte und des Fußweges als unverbindlicher Planungsvorschlag anzusehen.
Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind sind auf die Grundstückseitung und die Zufahrten abzustimmen.

1.5 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, HECKEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr.25a

1.5.1 In den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern und außerhalb der vorgesehen Flächen ist auf den privaten Grundstücken ab einer überbauten Grundstücksfläche von 100 m² im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO ein heimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Mindestanmessung m 1,00 m Höhe + 10 cm.

1.5.2 Gemäß der geplanten Gründordnung werden folgende Baum-und Gehölzpflanzung für beide Planbereiche empfohlen:

wissenschaftlicher Name	deutsche Bezeichnung
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Salix cinerea	Graue Weide
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Obstbäume sowie ihre Wild-Formen :	
Juglans regia	Walnuß
Prunus cerasus/avium	Sauer/Süßkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Malus domestica	Kultur-Apfel
Straucharten :	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflig. Weißdorn
Evonymus europaeus	Gew. Pfaffenkäppchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Für die Krautschicht sind einheimische, standortypische Wildgräser und -kräuter einzusäen. Die Krautschicht ist 2-3 mal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Biozide dürfen nicht eingesetzt werden.

1.6 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9(1)Nr.25b

1.6.1 Die im Plantell dargestellten und in der Natur vorhandenen Bäume, Hecken, Sträucher, sonstigen Bepflanzungen und Gewässer sind als zu schützende Landschaftselemente zu erhalten, zu pflegen und in ihrer Entwicklung zu sichern.

HINWEISE

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und ordgnazeichtliche Bodenfunde oder Befunde wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen oder Fossilien entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, in der Wäste 4, 57462 OLPE, Telefon (0276) 1761 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Die Löschwasserversorgung muß beim Ausbau gewährleistet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I,S. 2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.-1990(BGBl.I,S. 127), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I,S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzVO 90) vom 18.12.-1990 (BGBl.I,S. 58)
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.04.1994 (GV NW S.666)
5. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW 1995 s. 2)

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

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

Arnsberg, den 19.12.98 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Gramann, Haddoweg 8, 57757 Arnsberg

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 04.05.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB beschlossen.

Ense, den 05.05.1999 — Gemeindedirektor

BÜRGERBETEILIGUNG

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3(1) BauGB am 12.01.1999 erörtert worden.

Ense, den 20.01.1999 — Gemeindedirektor

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3(2) BauGB vom Rat der Gemeinde Ense am 04.05.1999 beschlossen.

Ense, den 05.05.1999 — Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 26.04.1999 bis 26.05.1999 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer dieser Auslegung sind am 07.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ense, den 10.05.1999 — Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 17.08.99 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ense, den 19.08.99 — Bürgermeister

Ratsmitglied — Schriftführer

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluß des Bebauungsplans durch den Rat der Gemeinde Ense ist gemäß § 10(3) BauGB am 04.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist/ist dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Ense aus.

Ense, den 07.01.2000 — Bürger meister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 86 BauONW IN VERBINDUNG MIT § 9 Abs.4 BauGB — GESTALTUNGSSATZUNG

1 DÄCHER

1.1 Für alle Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 35° und 48° betragen, sie muß beiderseits in gleicher Neigung ausgebildet werden. Benachbarte Häuser sollen einheitliche Dachneigung erhalten.

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist im Plan verbindlich dargestellt.

1.3 Für Garagen und offene Garagen sind Flachdächer oder Satteldächer zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschüttung oder Pflanzendecke zu versehen. Aneinandergrenzende Garagen mit geneigten Dächern sind unter einer Dachhaut bzw. mit gleicher Neigung zu errichten.

1.4 Dachgauben sind zulässig, sie dürfen 1/3 der Traufläge nicht überschreiten

2 FASSADEN

2.1 Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper müssen einheitlich in Material, Struktur und Farbe gestaltet werden.
An geschlossenen Fassadenteilen wird Fassadenbegrünung empfohlen.

3 FLÄCHENVERSIEGELUNG

3.1 Die Flächenversiegelungen auf den Grundstücken sind zu minimieren.

3.2 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen eine Breite von maximal 3,00 m erhalten und sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche als offener Bodenbereich mit Grasbewuchs auszubilden.

3.3 Stellplätze sind als Schotter- bzw. Pflasterrasenplätze auszubilden.

4 EINFRIEDUNGEN

4.1 Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen und Carports nur als Hecken zulässig. Zur Sicherheit dürfen Drahtzäune in die Hecke eingesetzt werden.

4.2 Die Pflanzenarten sind in den textlichen Festsetzungen aufgeführt und gelten für alle Anpflanzungen im Rahmen der Gestaltungssatzung.

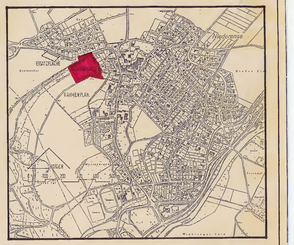
5 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

5.2 Die Geländegestaltung muß sich der Hanglage anpassen. Stützmauern dürfen sichtbar nicht höher als 1,00 m sein.

5.3 Auf jeder Grundstückseinheit ist mindestens ein hochkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

ENSE - NIEDERENSE
BEBAUUNGSPLAN NR.80
«SONNENUFER»



ÄNDERUNGEN-ERGÄNZUNGEN MÄRZ 1999

ENTWURF OKTOBER 1998

PLANUNGSBÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU + FREIRAUMPLANS
DIPL.ING. BRIGITTE BÜCHEL GARTENPL.-IS 59174 KAMEN, TO2307 10627 F22935