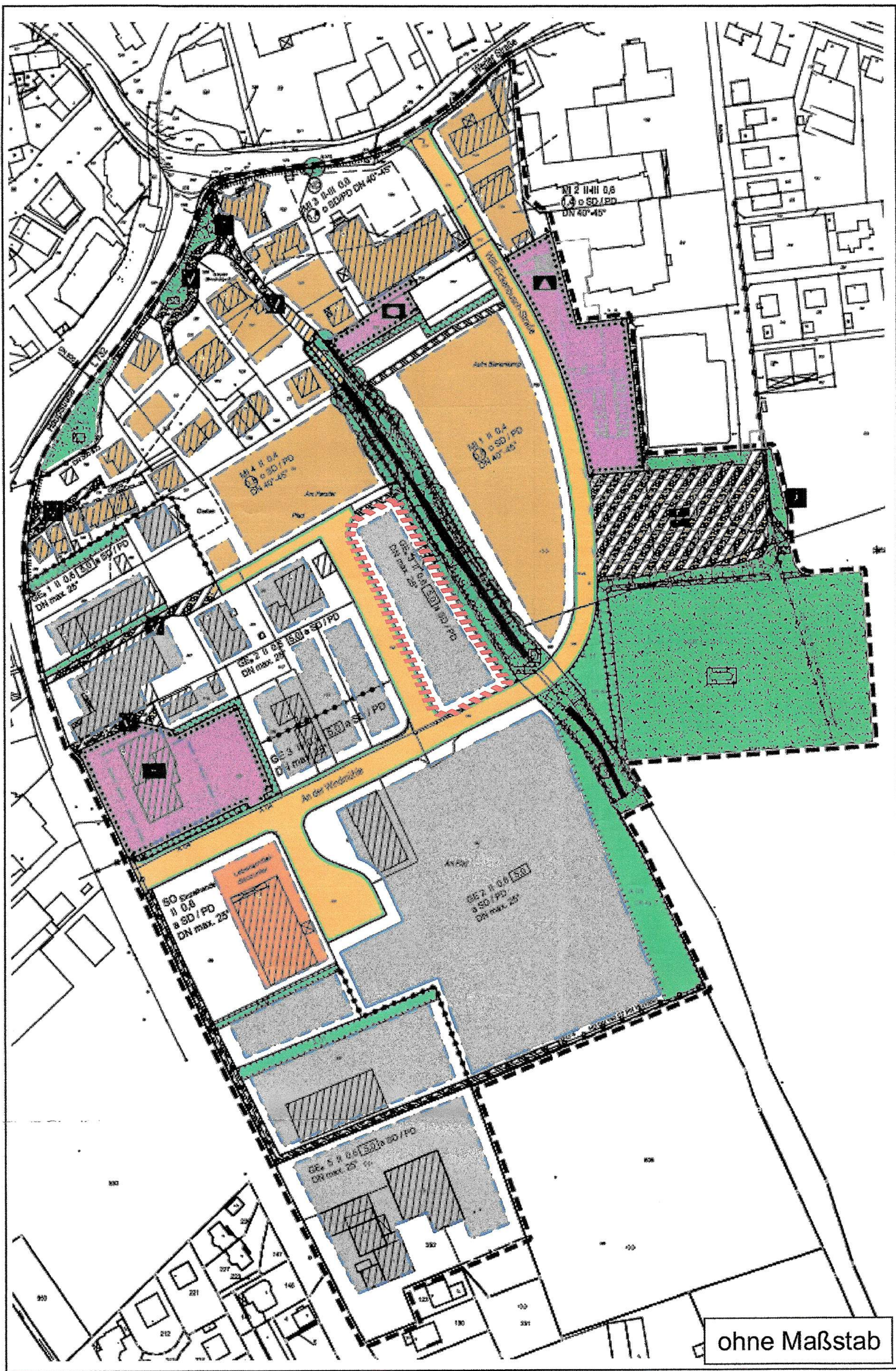




Verfahrensrechtliche Vermerke:

Hinweise:
In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gegen Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 14 Abs. 3 Satz 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

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

....., den

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 2.07.19 beschlossen, die 8. (beschleunigte) Änderung dieses Bebauungsplanes durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.07.19 öffentlich bekannt gemacht.

Ense, den 15.10.2019

ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.07.19 bis einschließlich 22.08.19 stattgefunden.
Die betroffene Öffentlichkeit wurde von dieser Planung mit dem Schreiben vom 22.07.19 unterrichtet.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 15.09.19 bis 22.09.19 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben worden.
Der Beschluss zur Offenlegung wurde am 12.07.19 ortsüblich bekannt gemacht.

Ense, den 15.10.2019

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 2.07.19 (beschleunigte) Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ense, den 15.10.2019

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.10.19 öffentlich mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der allgemeinen Dienstleistungszeiten Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Die Satzung tritt mit dem Tage der Verwirklichung der Bekanntmachung am 22.10.19 in Kraft.

Ense, den 22.10.2019

Rechtsgrundlagen

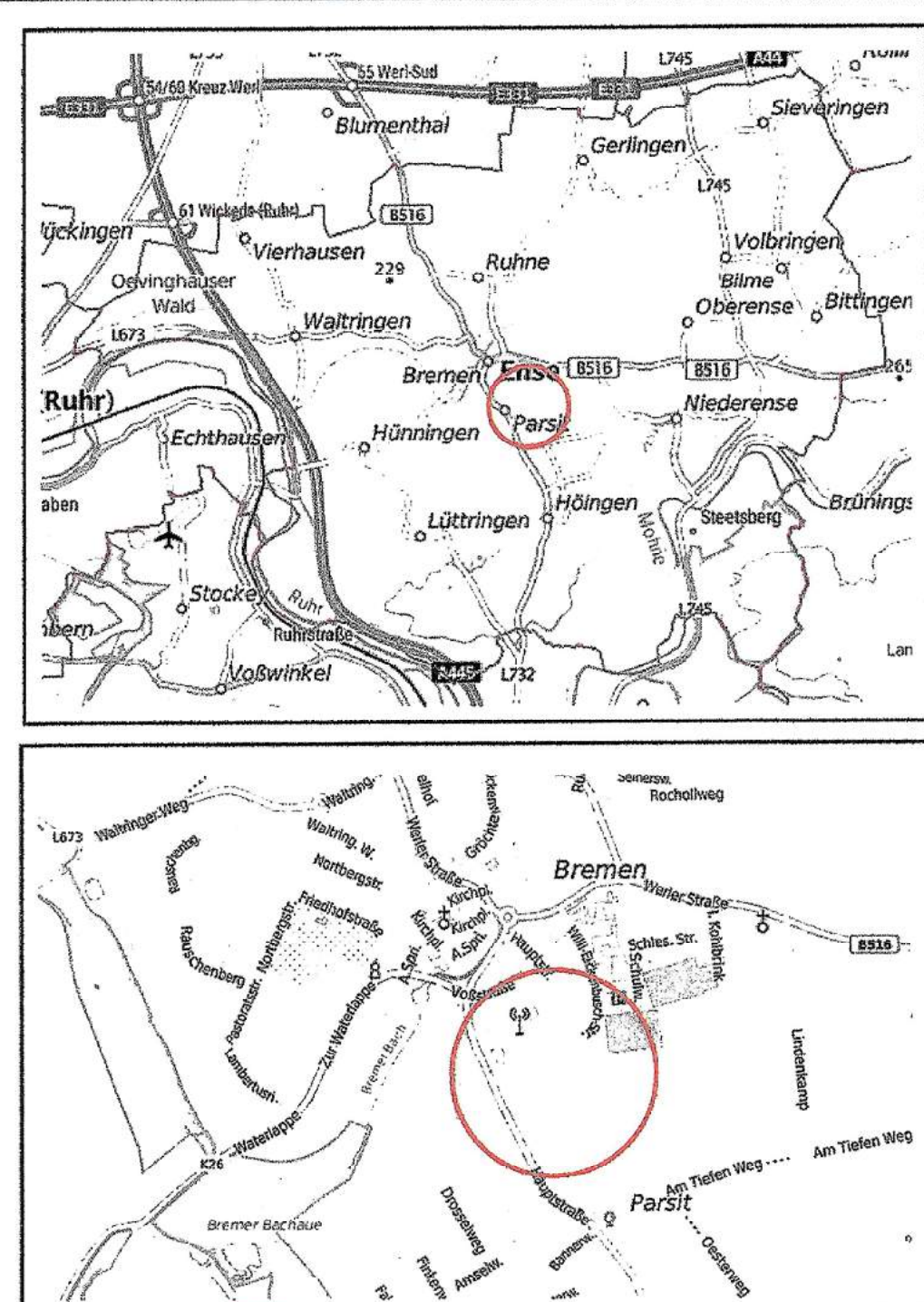
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2018 (GV NRW) Ausgabe 2018 Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 411 bis 459, in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.



I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungs-, Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

MI Mischgebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude, Geschäfte- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 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

- Tankstellen
- Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, 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 aufgeführten ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsgeländen wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in allen Mischgebieten ausgeschlossen.

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind gem. § 9 (2):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen der Abstandsklassen der lfd. Nummern 154 - 191 (Abstandsklasse VII), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicher Weise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 - 191) der Abstandsliste zum Bundesrat des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 98-04-02 - MBl. NW 1998 S.744 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 (6) BauNVO: In allen Gewerbegebieten ist die in § 8 (3) 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsgelände) unzulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

GEE Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO
Alle eingeschränkten Gewerbebetriebe werden als eingeschränkte Gewerbebetriebe mit "nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben" im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 9 (2):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- In GE 5: Anlagen der Abstandsklassen der lfd. Nummern 192 - 212 (Abstandsklasse VI), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicher Weise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 - 199) der Abstandsliste zum Bundesrat des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-S - 9804.26 v. 6.8.2007

Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 (6) BauNVO: In allen eingeschränkten Gewerbegebieten ist die in § 8 (3) 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsgelände) unzulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

SO Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandel gem. § 11 BauNVO

Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als "Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelgeschäft mit maximal 820 m² Verkaufsfläche" festgesetzt.

Zulässig ist entsprechend des Einzelhandelsbereiches NRW folgende Produktpalette:

WB 00-13,960: Lebensmittel (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiermahlung), Süßigkeiten, Spirituosen, Getränke

WB 15-18: Waschl-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika

WB 66: Nichtelektrische Haushaltswaren / Aktionsartikel mit 60 m².

Begrenzung der Verkaufsfläche: Die Summe der Verkaufsflächen darf im gesamten Sondergebiet 820 m² nicht überschreiten.

II

0,2

0,2

TH max.

8,0

o offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Schule

Feuerwehr

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Fußgängerzone / Fußweg

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtbereich gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

o offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Schule

Feuerwehr

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Fußgängerzone / Fußweg

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtbereich gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Am tiefen Weg“

- Änderung der Festsetzungen zu GE 3

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

unterirdisch

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentlich

privat

Zweckbestimmung: Sportanlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserfläche; kein Graben gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Nummerierung der Ausgleichsflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ense und der Versorgungsträger zu belasten sind.

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

zu erhaltender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

zu erhaltender Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Altlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

unbewegliches Kulturdenkmal, Bodendenkmal Hohlweg gem. § 9 (6) BauGB

Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Sichtdreiecke

Hohlweg

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB

SD / PD Stettdach / Poldach

max. 25° max. Dachneigung

198,21 Festsetzung der Geländehöhe

Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB

Zone mit Festsetzungen von Maßnahmen des Lärmschutzbereiches 3

II. textl. Festsetzungen

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

- In den Gewerbegebieten gem. § 22 (4) die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 (2) darf die Länge der Hausfronten höchstens 70,00 m betragen.

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parker" im Bereich der Wendeanlage der Planstraße "Auf'm Bienenkamp" müssen insgesamt 90 Stellplätze für die Sportanlagen umgesetzt werden. Darüber hinaus geordnete Stellplätze mit anderer Zuordnung sind erlaubt.

Versorgungsflächen / Ver- und entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12, 13 und 14 BauGB

zu beiden Seiten der Ferngasleitung 6141 ist jeweils ein Schutzstreifen von 2,00 m von der Bepflanzung her zu halten. Boden- und abtritte über 0,20 m sind unzulässig. Die Leitung wird nachteilig in der Planzeichnung dargestellt.

Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Landschaftsschutz und zur Landschaftsentwicklung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Für die Verkehrsflächen wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB je angrenzende 150 m² Verkehrsfläche die Anpflanzung eines Einzelbaumes als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Entfernung der Bäume, die den Hohlweg bilden, ist verboten. Kleingehölze dürfen punktuell entfernt werden wenn statt dessen an gleichem oder anderem Standort am oberen Bepflanzungsrand Bäume gepflanzt werden.
- Als ökologischer Ausgleich i.S.v. § 8a Nr. 1 Satz 4 BNatSchG werden öffentliche und private Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 a.G.v. § 195 c Abs. 1 BauGB in Zuordnung zu den Ausgleichsgebieten festgesetzt.
- A 01 - A 02: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit 9 großen und 7 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 5 anzulegen.
- A 03: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 04: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich der Verkehrsfläche anzulegen. Im Seitenbereich sind schattenverträgliche Kleintäfelchen zu pflanzen.
- A 05: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 5 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 06: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 07: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 08: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 09: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 10: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 11: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 12: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 13: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.
- A 14: Die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit mind. 16 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GE 1 anzulegen.

Zur Umsetzung der unter 6, bis 16, genannten Punkte ist die folgende Pflanzenliste zu verwenden. Diese kann durch einzelne einheimische Gehölzarten ergänzt werden. Nichtbäume sind nicht erlaubt.

II. textl. Festsetzungen

Pflanzenliste:

Bäume 1. Wachstumsstufe	Acer platanoides	Amerikanische Rot-Eiche	Quercus robur
Bäume 2. Wachstumsstufe	Acer pseudoplatanus	Blaueiche	Quercus robur
Bäume 3. Wachstumsstufe	Alnus glutinosa	Winterlinde	Tilia cordata
Bäume 4. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 5. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 6. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 7. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 8. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 9. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 10. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 11. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 12. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 13. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 14. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 15. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 16. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 17. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 18. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 19. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 20. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 21. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 22. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 23. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 24. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 25. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 26. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 27. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 28. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 29. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 30. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 31. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 32. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 33. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 34. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 35. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 36. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 37. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 38. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 39. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 40. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 41. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 42. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 43. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 44. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 45. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 46. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 47. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 48. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 49. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 50. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 51. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 52. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 53. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 54. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 55. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 56. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 57. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 58. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 59. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 60. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 61. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 62. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 63. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 64. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 65. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 66. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 67. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 68. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 69. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 70. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 71. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 72. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 73. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 74. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 75. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 76. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 77. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 78. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 79. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 80. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 81. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 82. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 83. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 84. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 85. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 86. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 87. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 88. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 89. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 90. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 91. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 92. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 93. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 94. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 95. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 96. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 97. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 98. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 99. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna
Bäume 100. Wachstumsstufe	Andalischer ovalis	Baumteufel	Corylus colurna

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 (Flur 3) wird in M 5 in Verlängerung der Vossstraße auf Flurstück 755, Flur 3, gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Vossstraße verkehrlich angeschlossen Anwohner im Innenbereich von M 5 in der Breite von 4,00 m festgesetzt. Die Fläche ist von Beidseitigen und Gehwegen freizuhalten.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 4 (Flur 4) wird in GE 2, GE 5 und SO-Gebiet gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers in 4,00 m Breite festgesetzt. Die Fläche darf nicht mit Gebäuden überbaut oder mit Gehwegen bepflanzt werden.

Schutzvorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

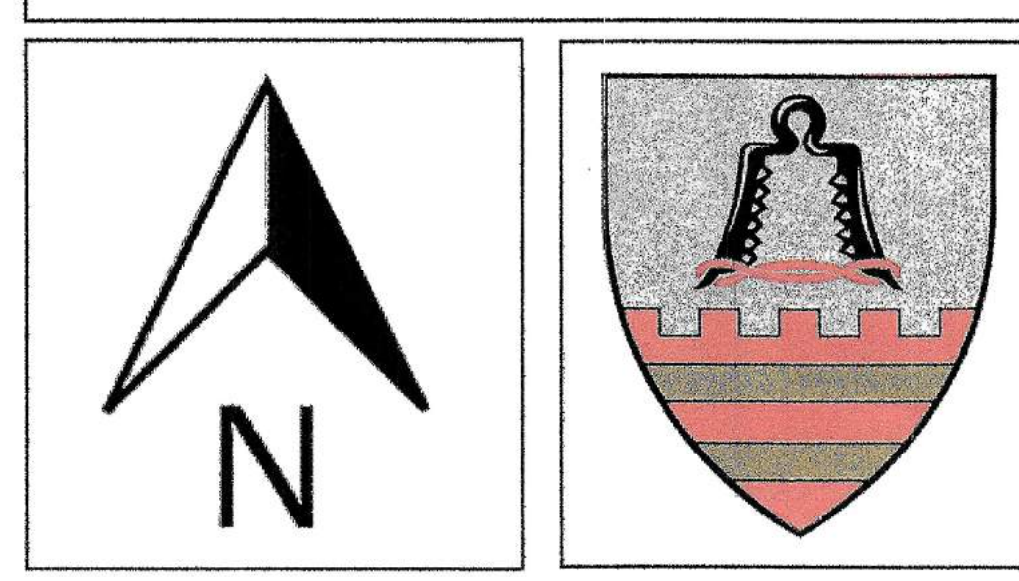
- GE 2, GE 5 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) und (6) BauGB ist begrenzt an die Hauptstraße und die Werler Straße Straße in den Mischgebieten M 3, M 4 und M 5 ein 40,00 m tiefer Gehölzstreifen mit positiven Lärmschutzmaßnahmen durch Bepflanzung mit Bl- (Bl- 65 dB(A)) in Form von Schallschutzwänden der Schallschutzwand 2719 zu schützen. Ruhebedingte Räume sind bei Um- und Neubauten zur schallschutzwandigen Seite zu orientieren.
- Um zusammenhängende Gebäude ist ein 3,00 m breiter Streifen als Feuerschutz von Gehölzen freizuhalten.

Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Je angrenzende 300 m² Grundstücksfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB in allen Mischgebieten mindestens ein großkröniger, hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.
- In den (eingeschränkten) Gewerbegebieten müssen Dachflächen ab einer Größe von 100 m² gegündet werden. Ausnahmen dürfen nur bei wichtiger betrieblichen Maßnahmen gestattet werden.
- Gebäudeanlagen ab 200 m² fensterloser Fläche und separate Mauern ab 100 m² sind in den (eingeschränkten) Gewerbegebieten mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Baugestalterische Festsetzungen

- Dächer
- In allen Baugebieten sind bei kleineren Nebenanlagen wie zum Beispiel Einzelgaragen Flachdächer ausnahmsweise zulässig.
- Sonstige Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind zu begrünen oder mit offenporigen Belägen zu befestigen. Sie dürfen bei starker Beanspruchung und bei Installationsflächen (Bodenmischungen) ausnahmsweise befestigt werden.



III. Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslücke drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
- Das Ugraben beginnt bei 2,40 m bis 3,00 m unterhalb der Oberfläche. Das Baugrundgutachten stift das gesamte Plangebiet als ungeeignet zur Versickerung einer (kf-Wert = 1,4x10⁻¹⁰ m/s), weshalb aufgrund möglicher ständiger Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit und für Kellerräume die Ausbildung einer schwarzen Wanne als unbedingt erforderlich bezeichnet werden. Festgestellt wurde eine maximal zulässige Bodenpressung von max = 200 kN/m² Z und ein Bettungsmodul von ks = 15 MN/m³. Werden diese Werte überschritten oder eine vom Gutachten abweichende Bauausführung gewählt, wird ein objektbezogenes Gutachten erforderlich. (Baugrundgutachten - Erschließung des