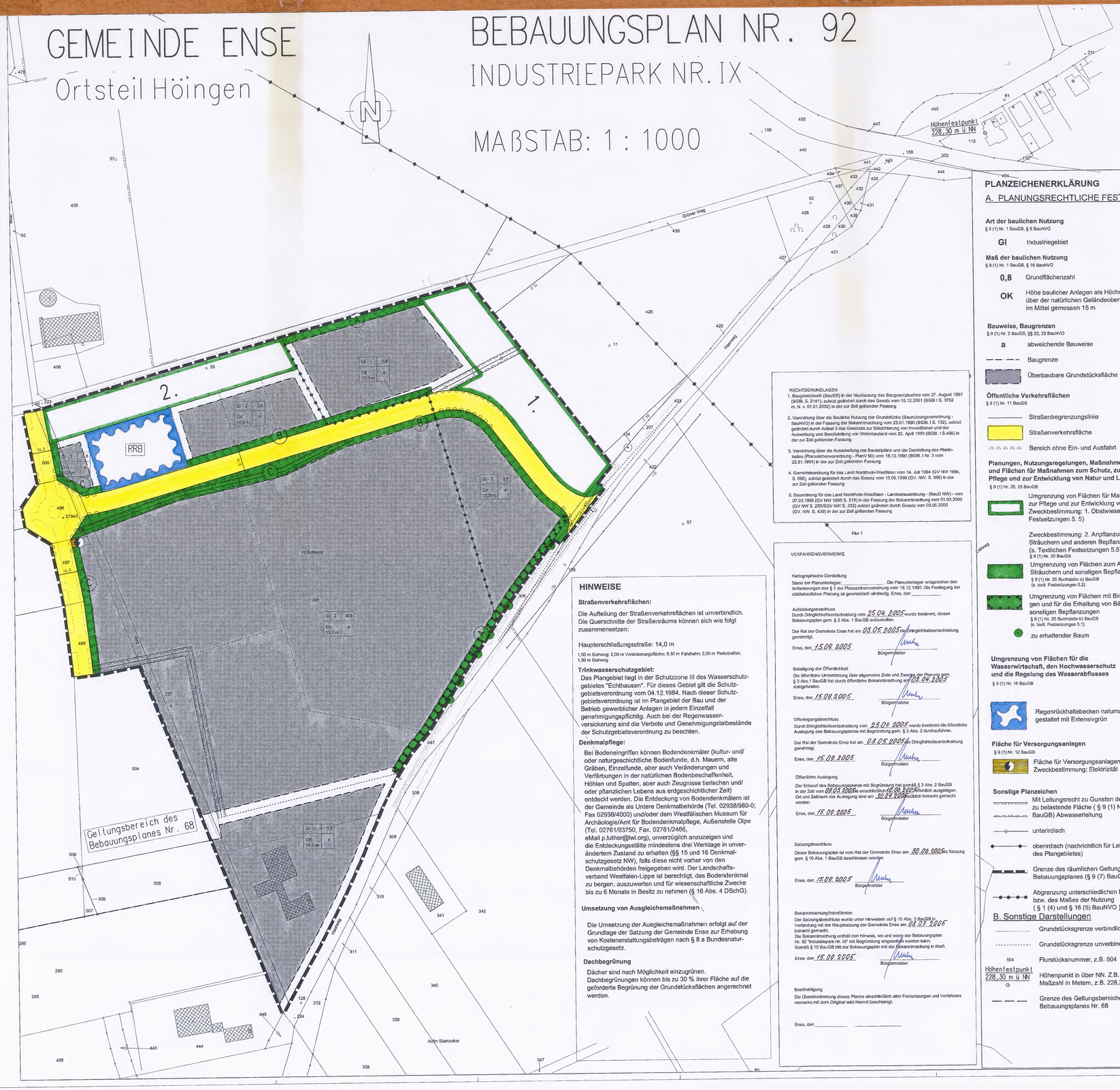
GEMEINDE ENSE

Ortsteil Höingen

BEBAUUNGSPLAN NR. 92

INDUSTRIEPARK NR. IX

MAßSTAB: 1 : 1000



HINWEISE

Straßenverkehrsflächen:

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist unverbindlich. Die Querschnitte der Straßenräume können sich wie folgt zusammensetzen:

Haupterschließungsstraße: 14,0 m

1,50 m Gehweg; 2,00 m Versickerungsfläche; 6,50 m Fahrbahn; 2,50 m Parkstreifen; 1,50 m Gehweg

Trinkwasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Echthausen". Für dieses Gebiet gilt die Schutzgebietsverordnung vom 04.12.1984. Nach dieser Schutzgebietsverordnung ist im Plangebiet der Bau und der Betrieb gewerblicher Anlagen in jedem Einzelfall genehmigungspflichtig. Auch bei der Regenwasserversickerung sind die Verbote und Genehmigungstatbestände der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Denkmalpflege:

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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02938/980-0; Fax 02938/4000) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax. 02761/2466, eMail p.luther@lwl.org), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Ense zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz.

Dachbegrünung

Dächer sind nach Möglichkeit einzugrünen. Dachbegrünungen können bis zu 30 % ihrer Fläche auf die geforderte Begrünung der Grundstücksflächen angerechnet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762 m. N. v. 01.01.2002) in der zur Zeit geltenden Fassung

2. Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466) in der zur Zeit geltenden Fassung

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 5 vom 22.01.1991) in der zur Zeit geltenden Fassung

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386) in der zur Zeit geltenden Fassung

5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) - vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 255/SGV NW S. 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NW. S. 439) in der zur Zeit geltenden Fassung

Flur 1

VERFAHRENSVERMERKE

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. Ense, den _____

Aufstellungsbeschluss

Durch Dringlichkeitsentscheidung vom 25.04.2005 wurde bestimmt, diesen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Rat der Gemeinde Ense hat am 03.05.2005 die Dringlichkeitsentscheidung genehmigt.

Ense, den 15.09.2005 Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentlichen Unterrichtung über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs.1 BauGB hat durch öffentliche Bekanntmachung am 03.04.2005 stattgefunden.

Ense, den 15.09.2005 Bürgermeister

Offenlegungsbeschluss

Durch Dringlichkeitsentscheidung vom 25.04.2005 wurde bestimmt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 durchzuführen.

Der Rat der Gemeinde Ense hat am 03.05.2005 die Dringlichkeitsentscheidung genehmigt.

Ense, den 15.09.2005 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2005 bis einschließlich 10.06.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der Auslegung sind am 30.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ense, den 15.09.2005 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Ense am 30.06.2005 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen worden.

Ense, den 15.09.2005 Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde unter Hinweisen auf § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 08.07.2005 bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan Nr. 92 "Industriepark Nr. IX" mit Begründung eingesehen worden kann. Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ense, den 15.09.2005 Bürgermeister

Beschränkung

Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrens vermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Ense, den _____ _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO

GI — Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl

OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß. Oberkante in m über der natürlichen Geländeoberfläche, im Mittel gemessen 15 m

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zweckbestimmung: 1. Obstwiese (s. Textlichen Festsetzungen 5. 5)

Zweckbestimmung: 2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (s. Textlichen Festsetzungen 5.5)
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
(s. textl. Festsetzungen 5.2)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
(s. textl. Festsetzungen 5.1)

zu erhaltender Baum

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

Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet mit Extensivgrün

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 bzw. § 9 (6) BauGB) Abwasserleitung

unterirdisch

oberirdisch (nachrichtlich für Leitungen außerhalb des Plangebietes)

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

Abgrenzung unterschiedlichen Nutzung, bzw. des Maßes der Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

B. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenze verbindlich

Grundstücksgrenze unverbindlich

504 — Flurstücksnummer, z.B. 504

Höhenfestpunkt 228,30 m ü NN — Höhenpunkt in über NN. Z.B. Maßzahl in Metern, z.B. 228,30 m ü. NN

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

1.1.1. Gliederung des Industriegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO

Industriegebiet GI - 1:

Im Industriegebiet "GI - 1" sind Anlagen der Abstandsklassen I - IV (lfd. Nr. 1 - 78) der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - MBl. NW 1998 S. 744 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Außerdem sind die geruchsemittierenden Betriebsarten lfd. Nr. 81, 85, 87, 89 - 91, 98 - 100, 102 - 106, 108, 110, 113- 128, 131 - 133, 135, 139 und 141 der Abstandsklasse V, lfd. Nr. 155, 159, 162, 163 - 164, 166 - 172, 185 - 186 und 188 der Abstandsklasse VI sowie die lfd. Nr. 195 und 198 der Abstandsklasse VII nicht zulässig.

Industriegebiet GI - 2:

Im Industriegebiet "GI - 2" sind Anlagen der Abstandsklassen I - III (lfd. Nr. 1 - 36) der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - MBl. NW 1998 S. 744 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Außerdem sind die geruchsemittierenden Betriebsarten lfd. Nr. 45 - 46, 51 - 54, 56 - 65, 67 - 69, 72, 74 - 76 der Abstandsklasse IV, lfd. Nr. 81, 85, 87, 89 - 91, 98 - 100, 102 - 106, 108, 110, 113- 128, 131 - 133, 135, 139 und 141 der Abstandsklasse V, lfd. Nr. 155, 159, 162, 163 - 164, 166 - 172, 185 - 186 und 188 der Abstandsklasse VI sowie die lfd. Nr. 195 und 198 der Abstandsklasse VII nicht zulässig.

1.1.2. Ausschluß von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Die unter § 9 (3) Nr. 1 aufgeführten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) werden im Baugebiet ausgeschlossen.

Die unter § 9 (3) Nr. 2 aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen.

1.1.3. Ausschluß bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig. Verkaufsstellen, die im direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und weder ein innenstadtrelevantes Sortiment noch Waren des täglichen Bedarfs führen, sind ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsstellen eines Gewerbebetriebes dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt 100 qm nicht überschreiten.

Innenstadtrelevante Branchen / Sortimente:

- Nahrungs- und Genußmittel einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerkes
- Drogerie- und Apothekerwaren, Kosmetik
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Oberbekleidung (Damen-, Herren, Kinder), sonstigen Textilien
- Leder- und Galanterlewaren, Schuhe
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Eisenwaren
- Elektrowaren (weiße und braune Waren), Computer, Beleuchtungswaren
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optische und feinmechanische Gerät, Fotowaren, Musikalien
- Blumen, Tiere, Tierpflegeartikel

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

Die untere Bezugshöhe für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO

Für die Baufläche wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise - jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper - festgesetzt.

4. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Für jeden Betrieb ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit maximal 8,00 m Breite zulässig. Wenn nachgewiesen wird, dass die Betriebsabläufe es erfordern, sind ausnahmsweise mehrere Ein- und Ausfahrten zulässig.

In dem als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Abschnitt sind alle Arten von Grundstückszu- und -ausfahrten unzulässig.

5. Grünflächen, Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und Nr. 25 a/b BauGB

Die Begrünung der Baugrundstücke muß jeweils mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen.

Die Bepflanzung ist mit standortgerechter, heimischer Vegetation fachgerecht vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Straßenbäume:
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata)

Feldgehölze:
Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseodoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica),Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Berg-Ulme (Ulmus glabra)

Sträucher:
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasslnuß (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hunds-Rose (Rosa canina, Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus). Eingriffliger Weißdorn (Crataegus Monogyna).

5.1 Randeingrünung

Die mit A gekennzeichnete und als Randeingrünung dienende private Grünfläche ist bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung je angefangenen 75 qm mit einem Laubbaum und je angefangenen 50 m mit mindestens 20 Sträuchern zu bepflanzen.

5.2 Straßenbegleitende Begrünung

Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten und mit B gekennzeichneten priv. Anpflanzflächen sind - bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung - vollflächig zu begrünen.

Bei der mit C gekennzeichneten Anpflanzfläche sind bestimmte Mindestabstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen einzuhalten (siehe Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau).

5.3 Begrünung der Stellplätze

Für je vier Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe min. 18 cm) fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

5.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche 1. für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen:
Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese in einem Raster von 10 x 10 m mit hochstämmigen Obstbäumen (bodenständige, virusgetestete Arten und Sorten) anzupflanzen.
Die Obstwiese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Fläche 2. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahme für die projektierten Eingriffe in die Natur und Landschaft. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Straucharten im dichten Heckenverbund zu bepflanzen.

Empfohlene Gehölzarten:

Weißdorn (Crataegus monogyna)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Holunder (Sambucus nigra)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Hundrose (Rosa Canina)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Hasel (Corylus avellana)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

PKW-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung, Drainpflaster oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung dieser Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen ist ebenfalls möglich.

7. Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers § 51 LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Dabei ist das auf den Fahrbahnflächen und belasteten Hofflächen anfallendes Oberflächenwasser ggf. (je nach Verschmutzungsgrad) zusätzlich einer Vorklärung zu unterziehen. Für die Versickerung des Oberflächenwassers von befestigten Flächen ist das Muldensystem zu wählen. Lediglich das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann direkt in den Untergrund eingeleitet werden.
Bei Anlage eines Rohr-Rigolen-Systems ist ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten. Wird die Versickerungsanlage von den benachbarten Betriebsinhabern gemeinschaftlich installiert und betrieben, so ist eine Versickerung im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung eines Grenzabstandes möglich.

8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) i.V.m. § 1 a (3) BauGB

Die auf den Flächen für den Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, der Fläche für das Regenrückhaltebecken durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes dienen der Kompensation der durch die Planung zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft.

ÄNDERUNGSVERZEICHNIS

INDEX	DATUM	GEGENSTAND DER ÄNDERUNGEN
1	15.09.2004	Lage des Stichweg und RRB, Nutzbare Fläche westl. RRB Nutzungsgrenzen, empfohlene Grundstücksaufteilung
2	31.03.2005 - 12.04.2005	Straßenaches und Einmündung nach Osten vorschoben, Sichtdreiecke Stichweg entfernt, Landwirtschaftliche Betriebe aus Planbereich entfernt Hinweise, Planzeichenerklärung, Textliche Festsetzung
3	08.09.2005	Bearbeitungsstand

KREIS:	Soest		
GEMEINDE:	Gemeinde Ense		
PROJEKT: Bebauungsplan Nr. 92 Industriepark IX Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68			
LAGEPLAN	M 1 : 1000		
Fachbereich 3 Bauen und Gemeindeentwicklung			
		Datum	Name
Durchführung der Top.-Aufnahme:		12.04.2005	Steinbeck/Schirmer
Planbearbeitung: Datum / Planstand:		01.09.2005	Bebauungsplan
GEMEINDE ENSE AM SPRING 4 * 59469 ENSE (BREMEN) * Tel.: 02938/980-0			