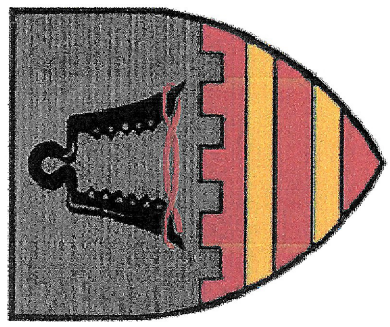
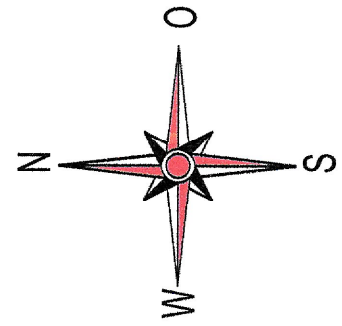


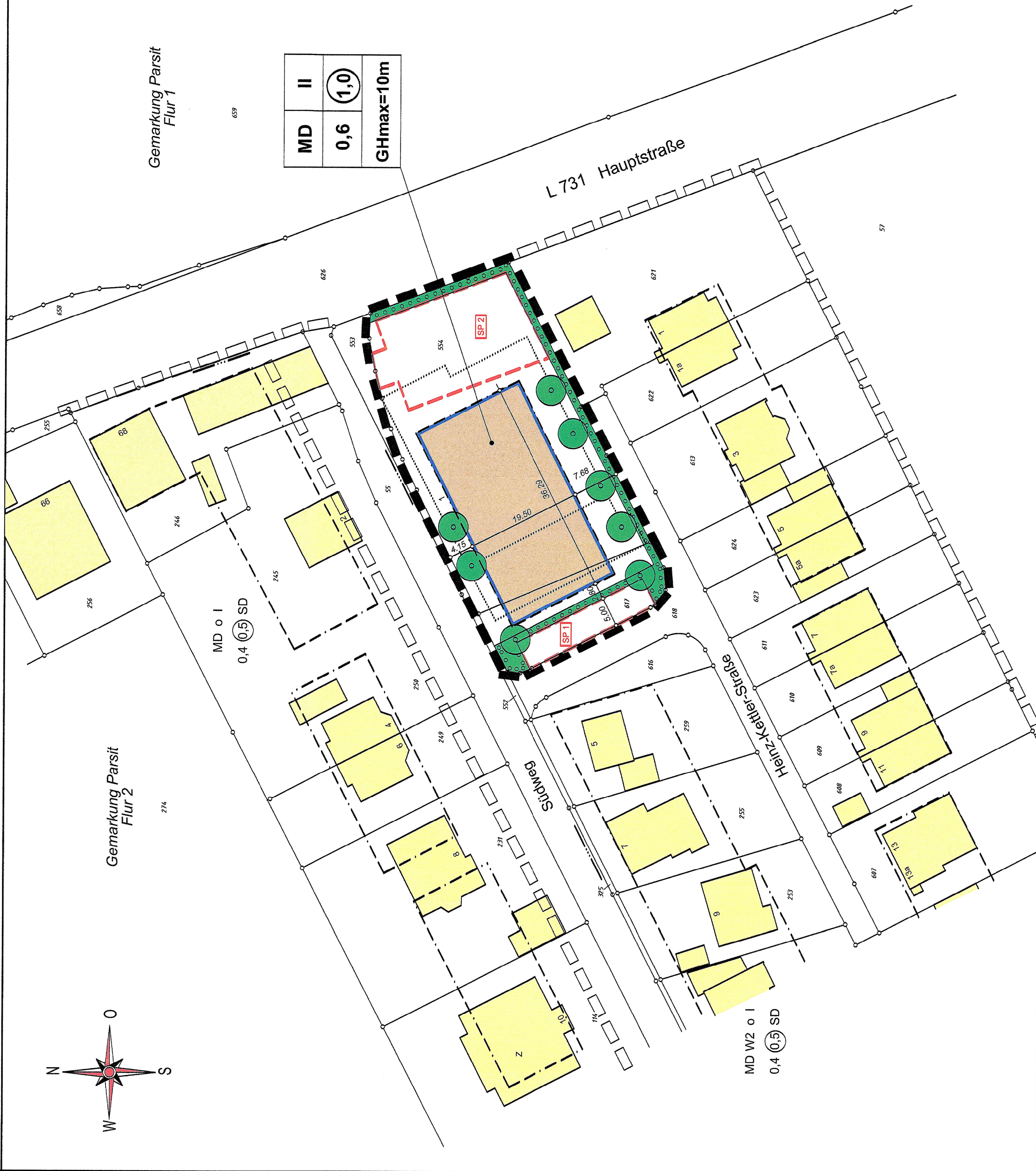


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 127 "Südweg" Gemeinde Ense * Gemarkung Parsit



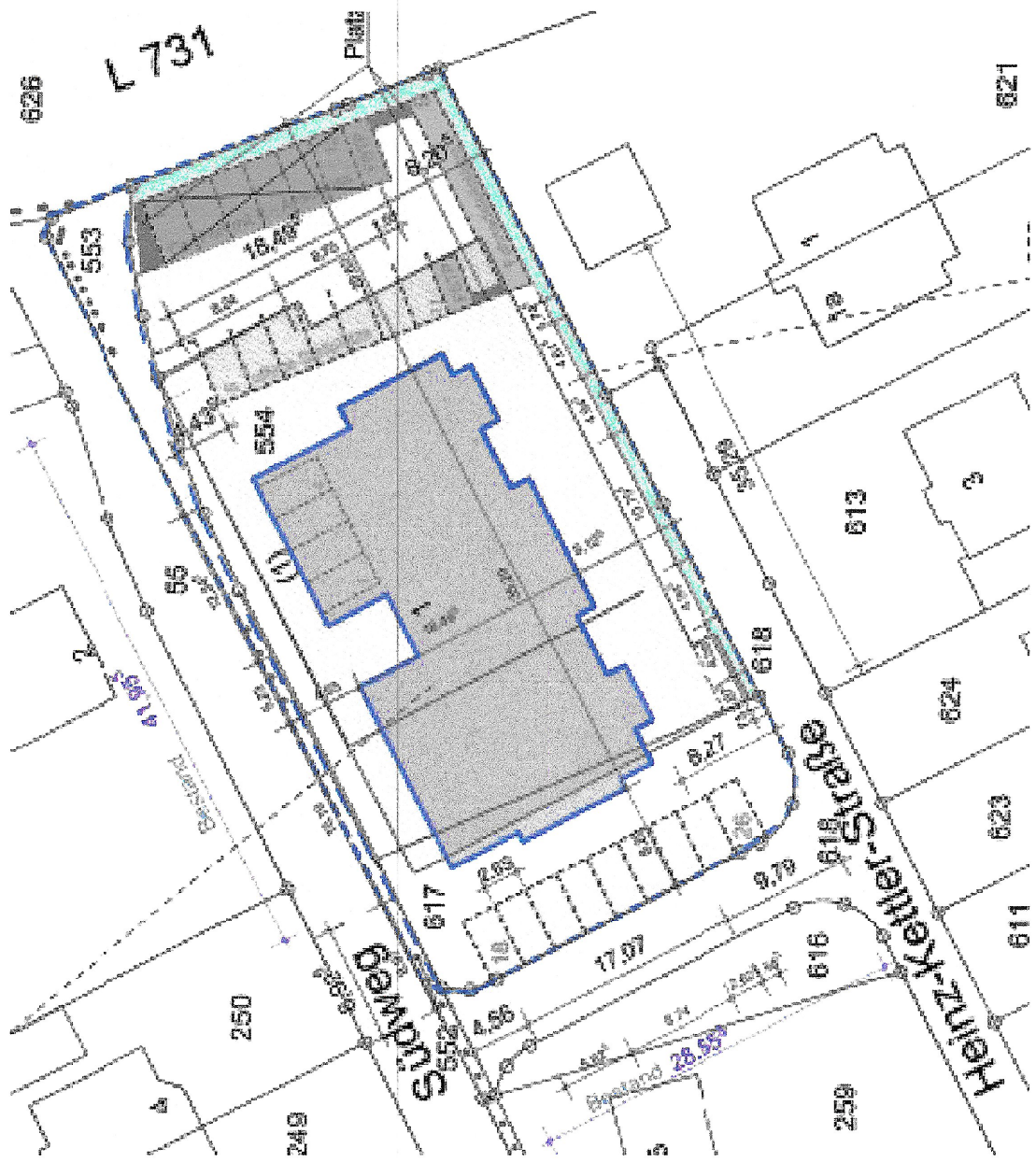
Gemarkung Parsit
Flur 2

Gemarkung Parsit
Flur 1

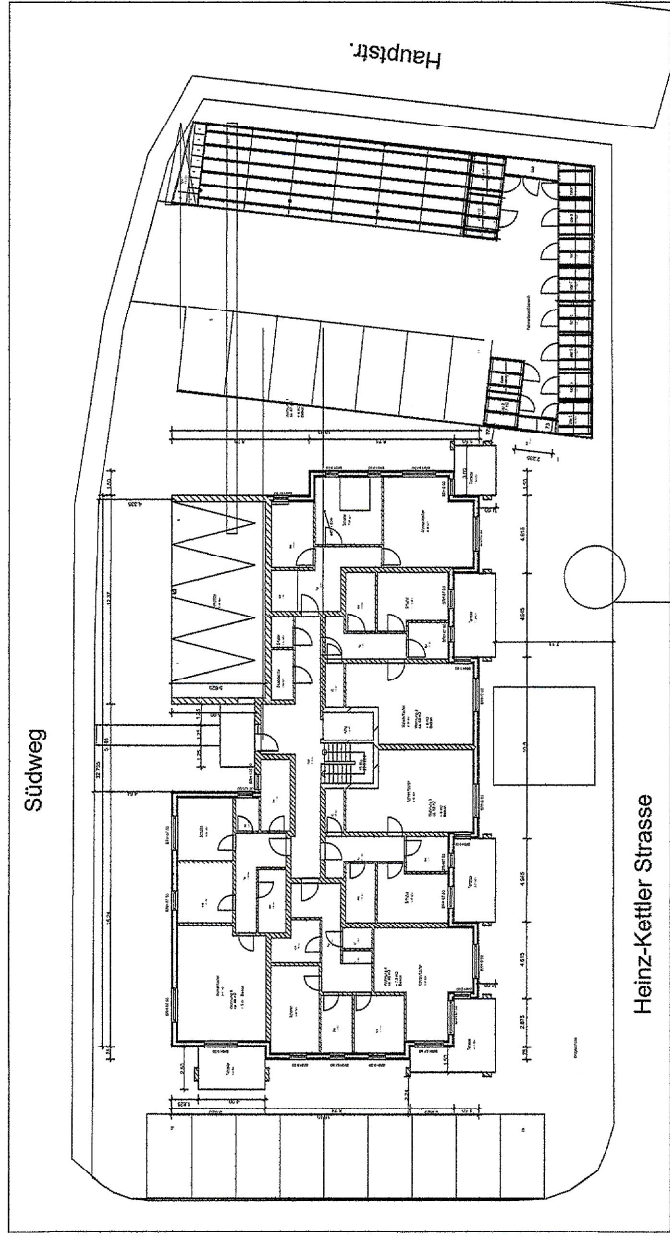


MD	II
0,6	1,0
GHmax=10m	

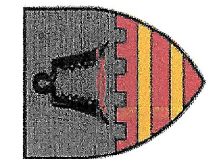
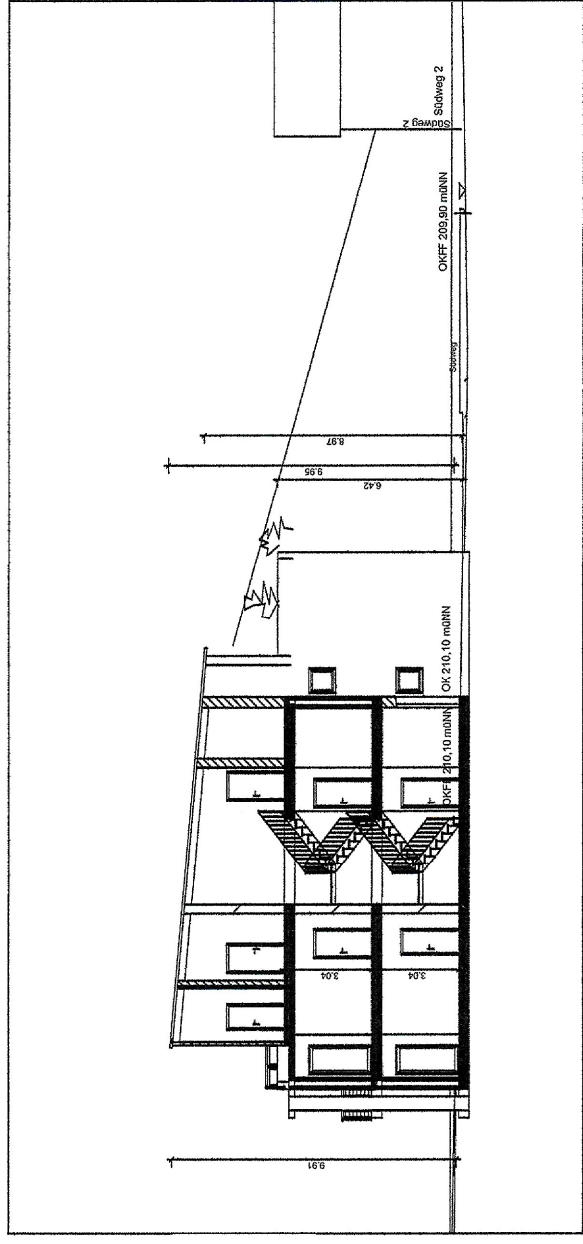
Vorhabenplan Nr. 1 - Lageplan :



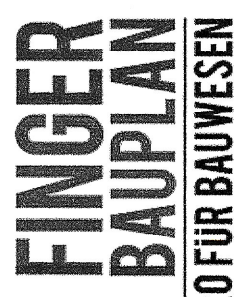
Vorhabenplan Nr. 2 - Grundriss :



Vorhabenplan Nr. 3 - Schnitt :



GEMEINDE ENSE



Projektierung
Verkehrs- und Freizeitanlagen
Kanal- und Tiefbau
Bauleitplanung
Bauführung

Finger Bauplan GmbH
Südweg 47
59845 Sundern
Tel. 02933 78 00 23
Fax 02933 78 00 24
www.finger-bauplan.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 127
"Südweg"

Gemeinde Ense * Gemarkung Parsit * Flur 1

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 500

59469 Ense, im November 2021

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung - BauO NRW 2018 - für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 2186)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2002 (BGBl. I S. 2449), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S.588) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 183, ber. S. 214)

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

MD (1) Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungs-möglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

- sonstige Wohngebäude,
- Wohnungen und Wohngebäude,
- Reinzierungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und Grünanlagen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- Anlagen für öffentliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 (1) und 19 (1) BauNVO

1,0 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 17 (1) und § 20 (2) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO als Höchstgrenze

GHmax Maximale Gebäudehöhe gem. § 18 (1) BauNVO

hier: 10m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 10 Abs. 1 BauNVO

Im Staffelschritt erfolgt eine Begrünung auf Oberkante OG

Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze sind zulässig

Verkehrsflächen

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

Zweckbestimmung: Stellplätze

Zweckbestimmung: Stellplätze mit anderen Nebenanlagen

Zweckbestimmung: Stellplätze mit anderen Nebenanlagen

Zweckbestimmung: Stellplätze mit anderen Nebenanlagen

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Strauchartige Hecken Höhe 100-150cm (Pflanzliste gemäß Umweltbericht)

Hecken dürfen durch untergeordnete Wegeverbindung unterbrochen werden.

Einheimische Bäume als Hochstamm Stammumfang >12cm (Pflanzliste gemäß Umweltbericht)

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB

I.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Strahlenverhältnisse (Südweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den

Strahlenverhältnissen (Südweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den

Strahlenverhältnissen (Südweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den

Strahlenverhältnissen (Südweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den

Strahlenverhältnissen (Südweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den

Strahlenverhältnissen (Südweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den