

Koordinatenliste

Pkt.-nr.	UTM
1	32430406.4, 5706999.4
2	32430420.8, 5707000.0
3	32430424.9, 5707000.1
4	32430427.6, 5707000.3

Textliche Festsetzungen

Im Folgenden werden nur Veränderungen der textlichen Festsetzungen des Änderungsbereiches erläutert. Die sonstigen textlichen Festsetzungen und Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortsmitte Oberense" bleiben unberührt.

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Oberense, Flur 4, Flurstücke 10, 135, 277 tlw. und 395.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§16, 18 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch differenzierte maximale Höhenfestsetzungen der Gebäudehöhen (GH) bestimmt.
Das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei zwei Vollgeschossen ist die Gebäudehöhe von maximal 10,8 m (über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden einzelne Gebäudebereiche erhalten und einzelne neu errichtet, sodass hier der Grenzabstand nicht überall eingehalten werden kann.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Die Baufenster sind städtebaulich sinnvoll.
An die Straße „Schlotweg“ wird ein Abstand von 3 m eingehalten, wodurch die Ausbildung von Vorgärten gefördert und die Entstehung von Straßenschluchten vermieden wird. Insgesamt soll im Osten und Süden ein Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze eingehalten werden. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird vom 3 m Abstand abgewichen, da sich die Baugrenze und Verfahrungsgränze an den Bestandgebäuden bzw. an der Gebäudegrenze orientiert, die im Bestand gesichert werden sollen. Mittig des Plangebiets wird kein Abstand eingehalten, um eine ausreichende Flexibilität gewährleisten zu können.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich der aktuellen Freifläche (Flurstück 395 tlw.) mit einer Tiefe von ca. 15 m festgesetzt. Mit einer solchen Größe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet.

Hinweise

Es werden die Hinweise aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ortsmitte Oberense" übernommen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit geltenden Fassung,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zurzeit geltenden Fassung,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der zurzeit geltenden Fassung.

Zeichnerische Festsetzungen

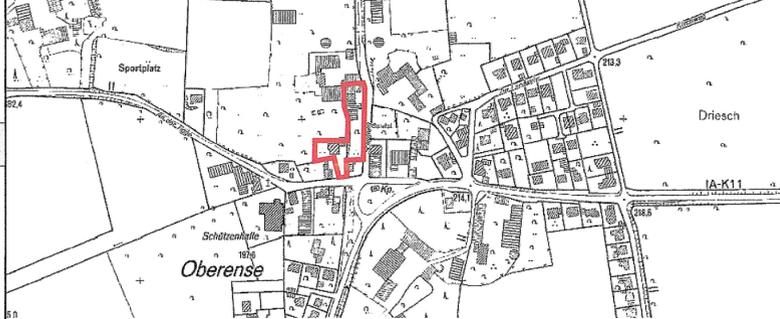
Legende BP

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
Mi Mischgebiet	Baugrenze
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	4. Sonstige Planzeichen
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH = 10,80 m Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN	

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
5,00 Längenmaß	Koordinatenpunkt
5,00 Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32428_5706_32430_5706; Katscherbehörde: Kreis Soest, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2014-09-04; Bereitgestellt von Land NRW (2019); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 12.05.2020 über <https://www.lim-online.nrw.de>

GEMEINDE ENSE
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
"Ortsmitte Oberense"
Ortschaft Oberense

Entwurf
VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh-gmbh.de

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 10.05.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.21 ortsblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHKEITS-/ BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 05.05.21 bis 16.05.21 stattgefunden. Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 05.05.21 bis 16.05.21 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB gegeben worden. Der Beschluss zur Offenlegung wurde am 05.05.21 ortsblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 05.05.21 bis 16.05.21 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 05.05.21 ortsblich bekannt gemacht worden.
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Ense am 10.05.21 beschlossen.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 10.05.21 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am 14.05.21 ortsblich gem. § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 (4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Ense ist für die öffentliche Bekanntmachung ein Aushang von mindestens einer Woche vorgeschrieben. Mit dem Ablauf dieser Frist ist die öffentliche Bekanntmachung vollzogen. Die Satzung tritt somit am 21.05.21 in Kraft.

Im Auftrag
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ense, den 10.05.2021
Bürgermeister

Ense, den 10.05.2021
Bürgermeister

Ense, den 10.05.2021
Bürgermeister

Ense, den 10.05.2021
Bürgermeister

Ense, den 07.06.2021
Bürgermeister

VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-20-044-BP-01-04	Maßstab: 1 : 500	Stand: 16.04.2021
bearbeitet: Moesgen	gezeichnet: Stoyanova	