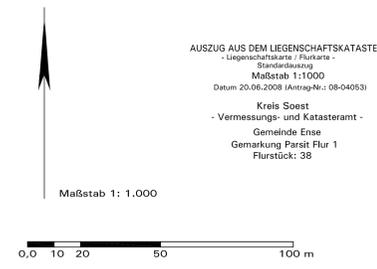


GEMEINDE ENSE: BEBAUUNGSPLAN NR. 101 "Industriepark Teil X"



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Ense am 10.02.2009 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 27.06.2009 ordentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Ense, den 19.10.2009 im Auftrage des Rates der Gemeinde gez. Weber Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.09.2008 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Unterrichtung am 18.09.2008</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.2009 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Ense, den 19.10.2009 gez. Weber Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung durch Dringlichkeitsentscheidung vom 06.08.2009</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 27.06.2009 hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 31.08.2009 bis 30.09.2009 öffentlich ausliegen.</p> <p>Ense, den 19.10.2009 gez. Weber Bürgermeister</p> <p>Die Dringlichkeitsentscheidung ist vom Rat der Gemeinde Ense am 29.09.2009 genehmigt worden</p> <p>gez. in Vertretung Vornahme Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Ense gemäß § 10(1) BauGB am 04.02.2010 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Ense, den 11.10.2010 im Auftrage des Rates der Gemeinde gez. Wegener Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 29.09.2010 ordentlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Gemäß der Hauptsetzung 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.</p> <p>Die Satzung tritt somit am 07.10.2010 in Kraft</p> <p>Ense, den 11.10.2010 gez. Wegener Bürgermeister</p>	<p>Plangrundlage</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist: i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.</p> <p>....., den</p> <p>.....</p>
--	---	---	---	---	---



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2595);
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
 Bauabstandsverordnung (BauAV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Planzeichenverordnung (PlanV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 803);
 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - GEN** 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkung, s. textliche Festsetzung Nr. D.1.1
 - GIN** 1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkung, s. textliche Festsetzung Nr. D.1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - GRZ 0,8 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, z.B. 15 m, s. textliche Festsetzung Nr. D.2.1
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Nr. D.3.1
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 4.2 Straßenverkehrsfläche
 - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg, öffentlich
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 - 5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - 6.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bereichszeichnung A und B, s. textliche Festsetzung Nr. D.6.1
 - 6.2 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Nr. D.6.2
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 - 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
 - 7.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

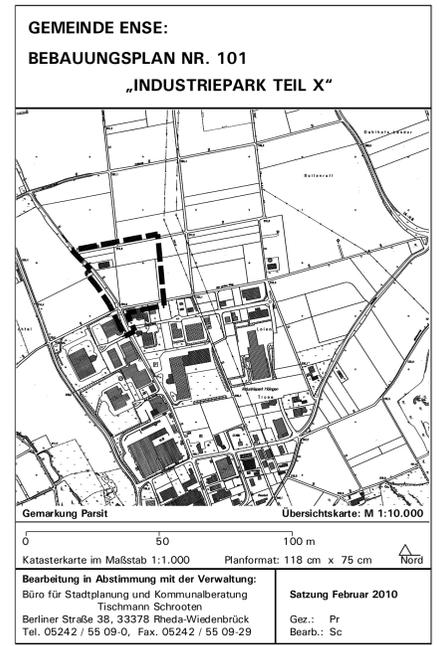
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummern
- Hauptversorgungsleitungen: 110-/380-kV Hochspannungsfreileitungen mit Schutzstreifen sowie Leitungsmasten mit Schutzbereich (nicht eingemessen)

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Im Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO) gilt:
 - a) Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandsclassen NRW mit **Abstandsfläche** (Festsetzung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659):
 Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - V (lfd. Nr. 1 - 160) sind unzulässig.
 - aa) **Ausnahmeregelung gemäß § 3(11) BauGB:**
 Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - V können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können.
 - b) Im Gewerbegebiet GEN sind gemäß § 1(6, 6, 9) BauNVO unzulässig:
 Anlagen für sportliche Zwecke
 Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher
 Vergnügungstätten jeder Art und Kinos
 Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dinerunterkünfte u.ä.)
 - bb) **Ausnahmeregelung gemäß § 3(11) BauGB:**
 Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Waren in dem jeweiligen Betrieb produziert oder verarbeitet werden und die Verkaufsfläche insgesamt 100 m² nicht überschreitet.
 - c) **Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Betriebe.
 - 1.2 In den Industriegebieten GIN (§ 9 BauNVO) gilt:
 - a) Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandsclassen NRW mit **Abstandsfläche** (Festsetzung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659):
 Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - IV (lfd. Nr. 1 - 80) sind unzulässig.
 - aa) **Ausnahmeregelung gemäß § 3(11) BauGB:**
 Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - IV können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können.
 - b) In den Industriegebieten GIN sind gemäß § 1(6, 9) BauNVO unzulässig:
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher
 Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dinerunterkünfte u.ä.)
 - bb) **Ausnahmeregelung gemäß § 3(11) BauGB:**
 Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Waren in dem jeweiligen Betrieb produziert oder verarbeitet werden und die Verkaufsfläche insgesamt 100 m² nicht überschreitet.
 - c) **Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Betriebe.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):
 a) Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche im Bereich der Überbauung. Als oberer Abschluss der Gebäude (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
 aa) **Ausnahmeregelung gemäß § 3(11) BauGB:**
 In betrieblich erforderlichem Umfang kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Bauteile, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen etc., zugelassen werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudehöhe 50 m überschreiten darf.
- Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)**
 - 4.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zugänge, Zufahrten und Einfriedungen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
 - 5.1 Stellplatzanlagen:
 a) Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind je angefangene 4 Stellplätze mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum als Hochstamm zu bepflanzen. Anpflanzung der Bäume in und zwischen den Stellplatzreihen, Pflanzqualität gemäß textlicher Festsetzung Nr. D.6.1c.
 b) Stellplatzflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen, wie z.B. offengelegte Pflasterung, Rasengittersteine, Drainpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterterrassen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - 6.1 Innerhalb der Anpflanzungsflächen gilt:
 a) **Anpflanzungsfläche A:**
 Je angefangene 75 m² Anpflanzungsfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen. Je angefangene 50 m² Anpflanzungsfläche sind 20 standortgerechte heimische strauchartige Gehölze zu pflanzen.
 b) **Anpflanzungsfläche B:**
 Straßenbegleitend sind standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstamm in einem Regelabstand von 12 m zu pflanzen. Die verbleibende Anpflanzungsfläche ist mindestens mit einer Rasenmatten dauerhaft zu begrünen.
 Die Anpflanzungsfläche B darf für notwendige Zufahrten je Baugrundstück in einer Breite von insgesamt maximal 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie unterbrochen werden.
 c) **Pflanzqualitäten und Erhalt:**
 Pflanzqualitäten der Sträucher: 2 x v., o.B. 60 - 100 cm, in Gruppen von mindestens 3 Stück der gleichen Art.
 Pflanzqualitäten der Bäume: Hochstämme 2 x v., STU, 8 - 10 cm
 Heister 2 x v., m.B., 150 - 200 cm
 Die festgesetzten Anpflanzungen sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - 6.2 Innerhalb der Erhaltungspflicht gilt:
 Das vorhandene Fließgewässer sowie der gewässerbegleitende Bestand aus standortgerechten heimischen Gehölzen ist zu erhalten. Laubgehölze (Bäume und Sträucher) sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und -pflege sind zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
 - 7.1 Festsetzung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 5(1a)(2) Landeswassergesetz:
 Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmals bebaut oder befestigt werden ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - dezentral auf dem jeweiligen privaten Grundstück im Gewerbegebiet GEN sowie im Industriegebiet GIN vollständig zu versickern oder zu versickern (z.B. über Mulden, Rohr-Rigolen-Systeme o.Ä., vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138).
 Hinweis: Auf die „Baugrunduntersuchungen und Erstellung eines Übersichtsbaugrund- und Versickerungsgutachtens“ (Ing.-Büro PTM Arnsberg, 20.10.2008) und auf den Hinweis unter E.2 wird verwiesen.

E. Hinweise

- Höhenentwicklung**
 Im Falle der zustimmungspflichtigen Ausnahmeregelung nach textlicher Festsetzung Nr. D.2.1 (Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Bauteile) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
- Niederschlagswasserversickerung gemäß § 5(1a) LWG**
 Nach den Ergebnissen der „Baugrunduntersuchungen und Erstellung eines Übersichtsbaugrund- und Versickerungsgutachtens“ des Ing.-Büro PTM Arnsberg vom 20.10.2008 sind Versickerungsanlagen, die aufgrund ihrer geometrischen Verhältnisse tiefer in den wahrscheinlich künftigen Fels des Grundgebirges einbinden, zum Zwecke der Reinigung mit einer belabten Schicht aus gemischtkörnigen Böden auszustatten. Grundsätzlich ist der nach Arbeitsblatt A 138 vorgegebene Mindestabstand von 6 m zu angrenzenden baulichen Anlagen einzuhalten. Baukörper, die im Abstrombereich von Versickerungsanlagen liegen werden, sind im Hinblick auf möglicherweise lateral an der Felsoberfläche abströmendes Wasser zu prüfen. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind die wasserrechtlichen Aspekte unbedingt zu beachten.
- Bodendenkmale**
 Im Zuge von Erdarbeiten können noch unbekannt Bodenfunde auftreten. Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonnscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder LWL Archäologie in Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten**
 Innerhalb des Flurstücks 46 am westlichen Rand des Plangebiets ist die Altlastenverdachtsfläche Nr. 06-4513-0001 registriert. Nach bisherigen Erkenntnissen handelt es sich um ältere Hausmüllabgelagerungen. Untersuchungen oder sonstige Erkenntnisse liegen der Gemeinde nicht vor. Ein näherer Untersuchungsbedarf ist hierfür nach Abstimmung mit dem Kreis Soest aufgrund der Ausweisung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in diesem Bereich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 nicht erkennbar.
 Weitere Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.



<p>GEMEINDE ENSE: BEBAUUNGSPLAN NR. 101 „INDUSTRIEPARK TEIL X“</p>	
<p>Gemarkung Parsit</p>	<p>Übersichtskarte: M 1:10.000</p>
<p>0 50 100 m</p>	<p>Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 118 cm x 75 cm</p>
<p>Beerbeitung im Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schroten</p>	<p>Satzung Februar 2010 Gez.: Pr Bearb.: Sc</p>
<p>Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29</p>	