

Gemeinde Ense

Bebauungsplan Nr. 102

"Wolfsheide IV"

M 1: 500



Flur 3

WA	I
0,4	0,7
E	0
max. 2 Wo	Skizze 2

Am Eselwege

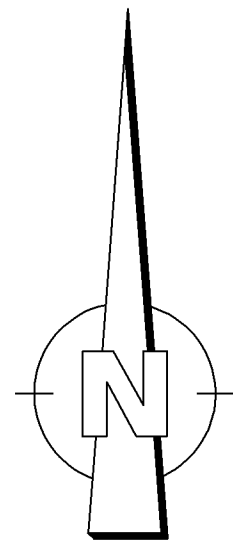
Gerlinger Notweg

Kreis Soest
Gemeinde Ense
Gemarkung Bremen
Flur 2

Am Seinersweg

Burkardroter Straße

Wolfsheide



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NW. S. 235/SGV. NW. 232), in der zurzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 258/SGV. NRW. 232), in der zurzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56).
- Gemeindeverordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NW. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 in der zurzeit gültigen Fassung.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. PlanzV 90

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3, 6 und 9 BauNVO
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Die nach § 4 (2) 3. BauNVO zulässigen und § 4 (3) 1-5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind ausgeschlossen.

max. 2 Wo Je Wohngebäude sind gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl als Obergrenze gem. §§ 16 u. 19 BauNVO
- 0,6 Geschossflächenzahl als Obergrenze gem. §§ 16 u. 20 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, eingeschossig als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, zwingend zweigeschossig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- E nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserleitung mit Schutzstreifen 10 m breit
- Gasleitung mit Schutzstreifen 6 m breit

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung
- PG private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BaustellG)
- Anpflanzen
- Sträucher 2. Ordnung
- Vorrangig zu verwendende Straucharten:
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Hundertros | Rosa canina |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung
- N Ableitung des Niederschlagswassers

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW

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

Die Festsetzung der max. Wandhöhe geht aus der Planskizze hervor und wird bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut ab der ursprünglichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut.

Bei vor- bzw. zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der max. Wandhöhe zulässig, wenn diese Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als 40 % der Gesamtwandlänge bzw. Gebäudefront betragen.

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

Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe geht aus der Planskizze hervor und wird bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut ab der ursprünglichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut.

Dachneigung i.V.m. Dachform: z. B. 38° - 45°

Bei Gebäuden gem. Skizze 1 sind nur zulässig:

- Walm (WD)-, Kruppelwalm (KW)-, und Safteldächer (SD) mit 38° - 45° Dachneigung

Bei Gebäuden gem. Skizze 2 sind nur zulässig:

- Walm (WD)-, und Zeltdächer (ZD) mit 20° - 30° Dachneigung
- Putzdächer (PD) mit 15° - 25° Dachneigung
- Walm (WD)-, Kruppelwalm (KW)-, und Safteldächer (SD) mit 38° - 45° Dachneigung

Dachaufbauten und Dachneinschnitte

- Gäuben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dachneinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 42 % der darunterliegenden Wandfläche übersteigen.
- Als Einzelbauteile darf deren Breite nicht mehr als 35 % der betreffenden Wandlänge überschreiten. Gäuben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dachneinschnitte müssen mindestens 1,50 Meter Abstand von der Außenhaut des Giebels haben.

Stellplätze

Für Stellplätze und Zufahrten sind zulässig:

- Rasengittersteine oder Rasenkammersteine
- wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster
- breitgefugtes Beton- oder Natursteinpflaster
- Kies

C. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit Leitungsrecht für die Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 21 BauGB hier: Schutzbereich für Hauptwasser- u. Gasleitung
- öffentlicher Fußweg

D. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dieser Bebauungsplan sind für den erforderlichen Ausgleich 31.385 Dkopunkte aus dem Dkoponto der Gemeinde Ense zugeordnet.

E. Sonstige Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen
- Höhepunkte bezogen auf NHN
- vorhandene Gebäude
- Flurstücknummer

F. Hinweise und Empfehlungen

Bodenkennzeichen

Bei Bodeneingriffen können Bodenkennzeichen (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde z. B. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Versäuerungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus entgeschichteter Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennzeichen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Am für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0274/2525250, Fax: 0274/2525250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstermine mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 u. 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennzeichen zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

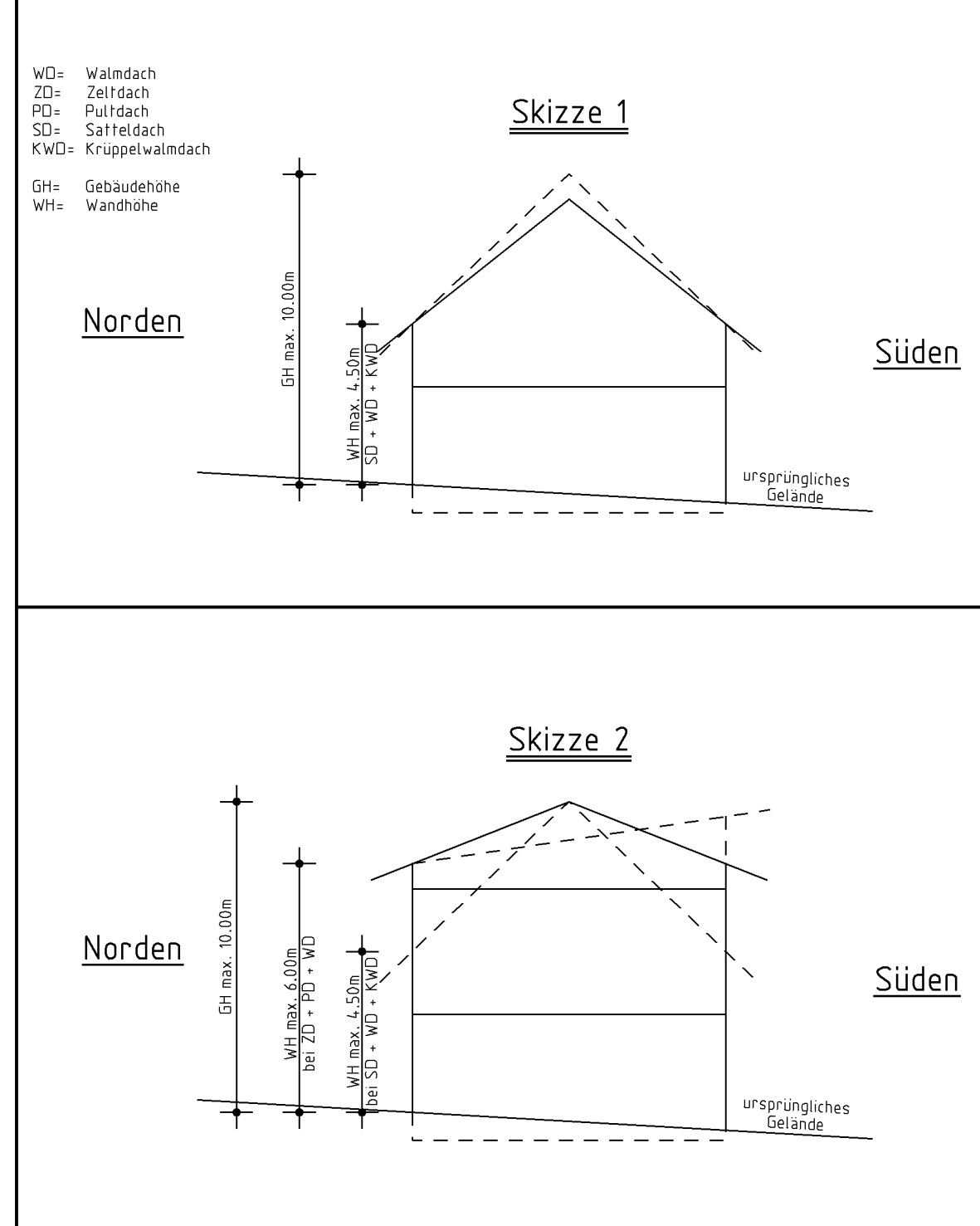
Geruchs- und Geräuschbelastung durch die Landwirtschaft

Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche entstehenden unvermeidbaren Geruchs- und Geräuschbelastungen in erträglichen Maßen zu dulden.

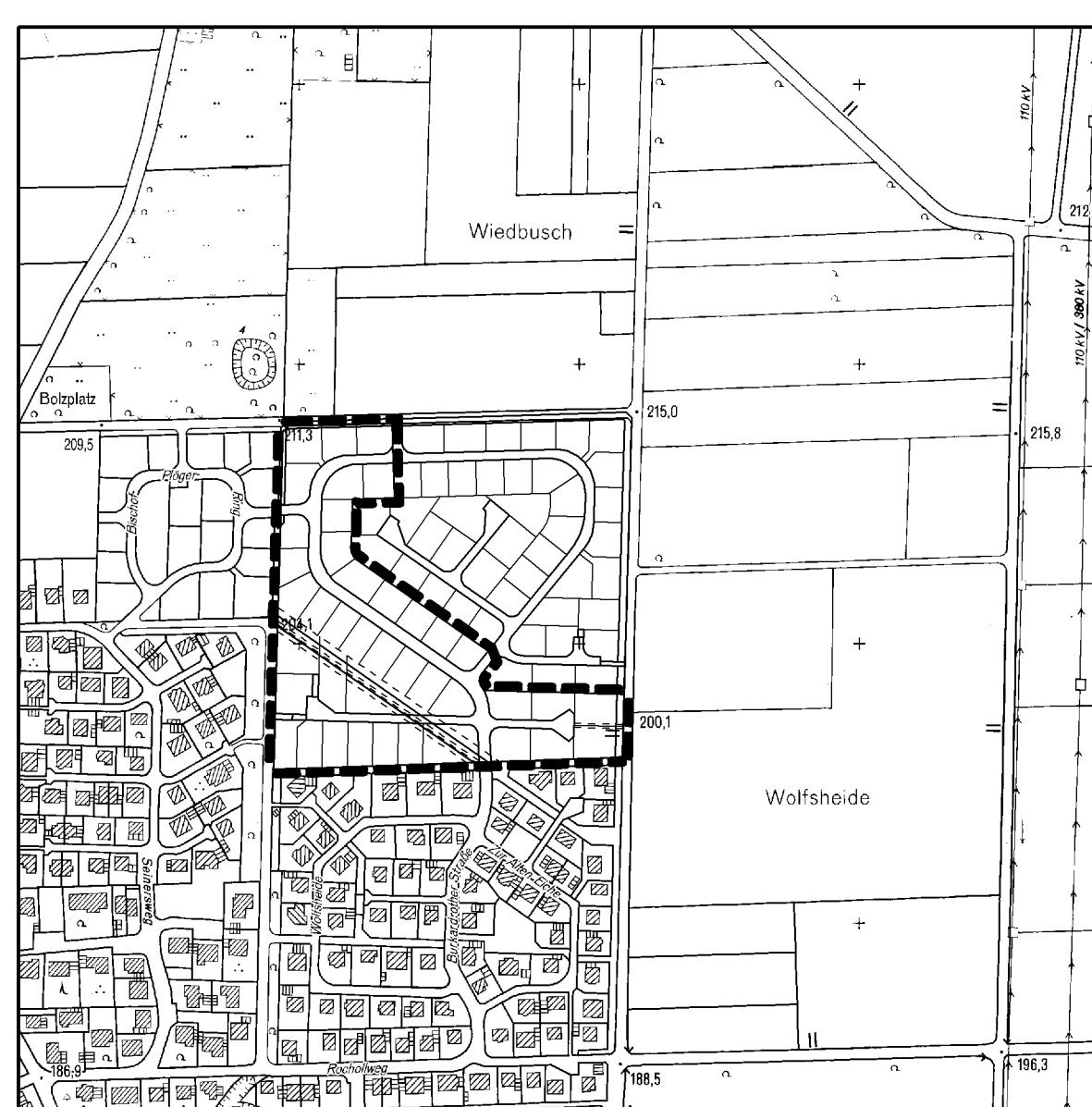
Verankerung von Niederschlagswasser

Das Schutz- und das Niederschlagswasser ist den dafür vorgesehenen öffentlichen Entwässerungsanlagen zuzuführen.

Verbindliche Vorschriften als Ergänzung zu A. u. B. der FESTSETZUNGEN in der Planlegende



Übersichtsplan M 1: 5000



GEMEINDE ENSE

Planungsbüro Hagen Ingenieure GmbH
58708 Menden, Lönner Weg 15
Tel.: 02373/1607-0, Fax: 1607-13
eMail: post@hagen.de

Bebauungsplan Nr. 102

"Wolfsheide IV"

Ortsteil Bremen

Gemarkung Bremen * Flur 2

Menden, den 16.04.2010

Maßstab 1 : 500

59469 Ense, den 29.10.2010