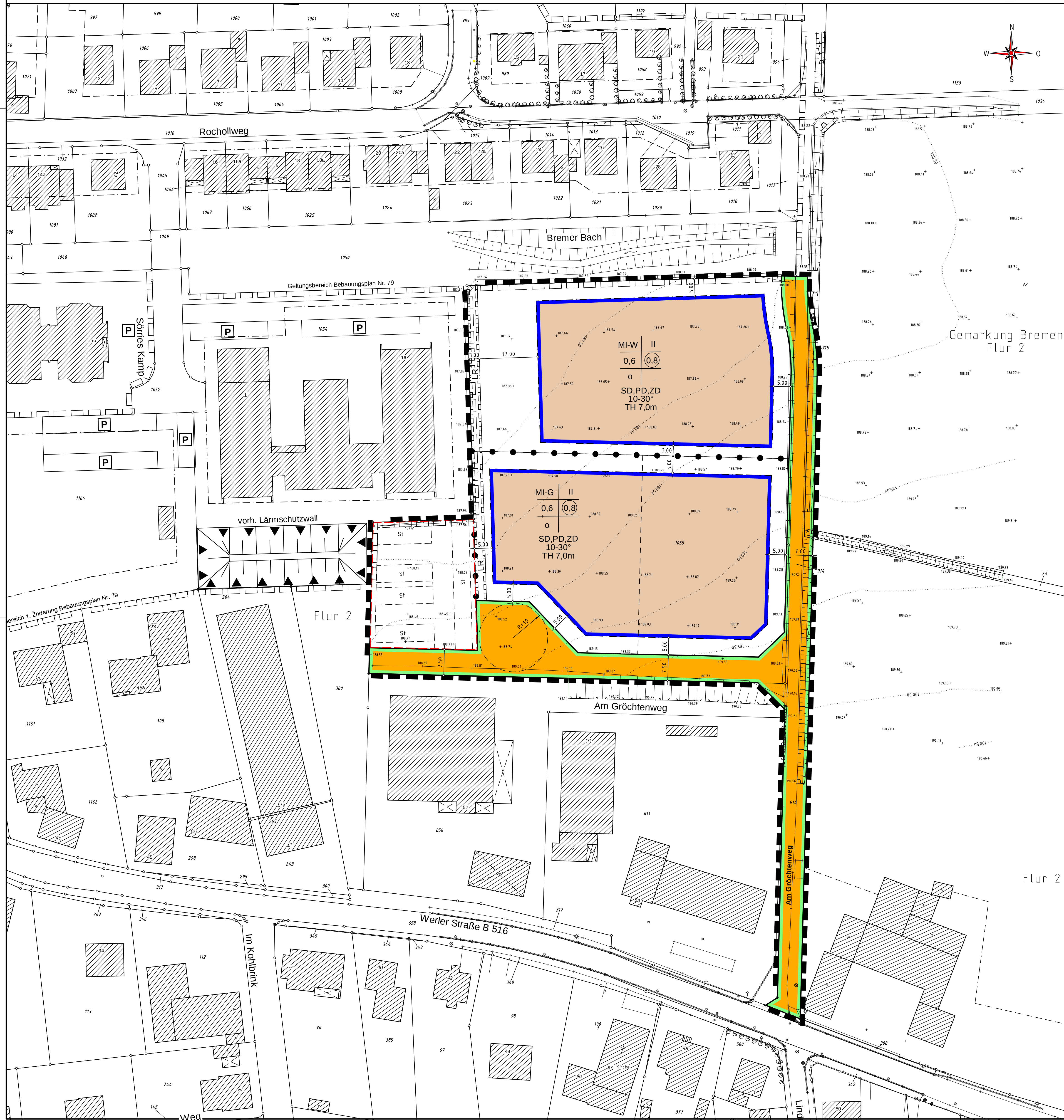




Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 105 - Südheide

[§ 13a BauGB]



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439) und vom 22.07.2003 (GV.NRW. S. 434)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 668 / SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV.NW. S. 386)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542)

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ense hat am 18.11.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 105 - "Südheide" - aufzustellen.

Ense, 12.05.2011
Der Bürgermeister

(Wegener)

Auslegungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ense hat am 18.11.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 105 - "Südheide" - gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ense, 12.05.2011
Der Bürgermeister

(Wegener)

Bürgerbeteiligung

Die Öffentliche Unterrichtung im Rahmen der Offenlegung für den Bebauungsplan Nr. 105 - "Südheide" hat am 20.01.2011 im Sitzungssaal der Gemeindeverwaltung stattgefunden.

Ense, 12.05.2011
Der Bürgermeister

(Wegener)

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 28.12.2011 durchgeführt

Ense, 12.05.2011
Der Bürgermeister

(Wegener)

Erneute Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 03.03.2011 durchgeführt

Ense, 12.05.2011
Der Bürgermeister

(Wegener)

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 105 - "Südheide" - hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2011 bis 11.02.2011 öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 30.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ense, 12.05.2011
Der Bürgermeister

(Wegener)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ense hat am 07.04.2011 den Bebauungsplan Nr. 105 - "Südheide" - gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die Begründung hierzu als Satzung beschlossen.

Ense, 12.05.2011
Der Bürgermeister

(Wegener)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluß, das der Bebauungsplan Nr. 105 - "Südheide" - beschlossen worden ist, wurde unter Hinweis auf § 10, Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 14.04.2011 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan Nr. 105 - "Südheide" - mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Ense ist für die öffentlichen Bekanntmachungen ein Aushang von mindestens einer Woche vorgeschrieben. Die Satzung tritt somit am 26.04.2011 in Kraft.

Ense, 12.05.2011
Der Bürgermeister

(Wegener)

Kartographische Darstellung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Sundern, 12.05.2011

(FHD)

Bescheinigung

Die Übereinstimmung dieses Planes einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Ense,
Der Bürgermeister

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. Planz V 90

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 - "Südheide" -
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

- MI-W Mischgebiete gem § 6 BauNVO
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
(3) Ausnahmen werden nicht zugelassen
- MI-G Mischgebiete gem § 6 BauNVO
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verweilungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
(3) Ausnahmen werden nicht zugelassen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl als Obergrenze gem. §§ 16 u. 19 BauNVO
0,8 Geschöflächenzahl als Obergrenze gem. §§ 16 u. 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Zweigeschossig als Höchstgrenze

TH 7,0m Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Der Bereich ist von Bepflanzungen freizuhalten.

St private Stellplatzanlage (Wasserdurchlässige Oberfläche)

Ökologische Maßnahmen

Pro angefangene 500m² privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Stammumfang 12-14 mm

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW

Dachformen:

Zulässig sind

SD - Satteldach

PD - Pultdach

ZD - Zeltdach

Dachneigungen:

Bei allen Dachformen 10-30 Grad

Bei der Dachform und Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen und Anlagen für Versorgung sind Flachdächer und die Dachform der Hauptgebäude zulässig.

Dachaufbauten: Giebeln, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dachschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/3 der betroffenen Dachseite übersteigen.

Giebeln, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dachschnitte müssen mindestens 1,00 Meter Abstand von der Außenhaut des Giebels haben

Traufhöhen: Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachendeckung und der Oberkante der am nächsten liegenden Straßenhöhe, gemessen in der Mitte der entsprechenden Gebäudewand.

Die zulässige straßenseitige Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:
TH - 7,0 m = Traufhöhe

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Grundstückseinteilung (nachrichtlich)

Höhenschichtlinien mit Bezugshöhe bezogen auf NN

Höhenpunkte bezogen auf NN

vorhandene Gebäude

Flurstücknummer

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler:

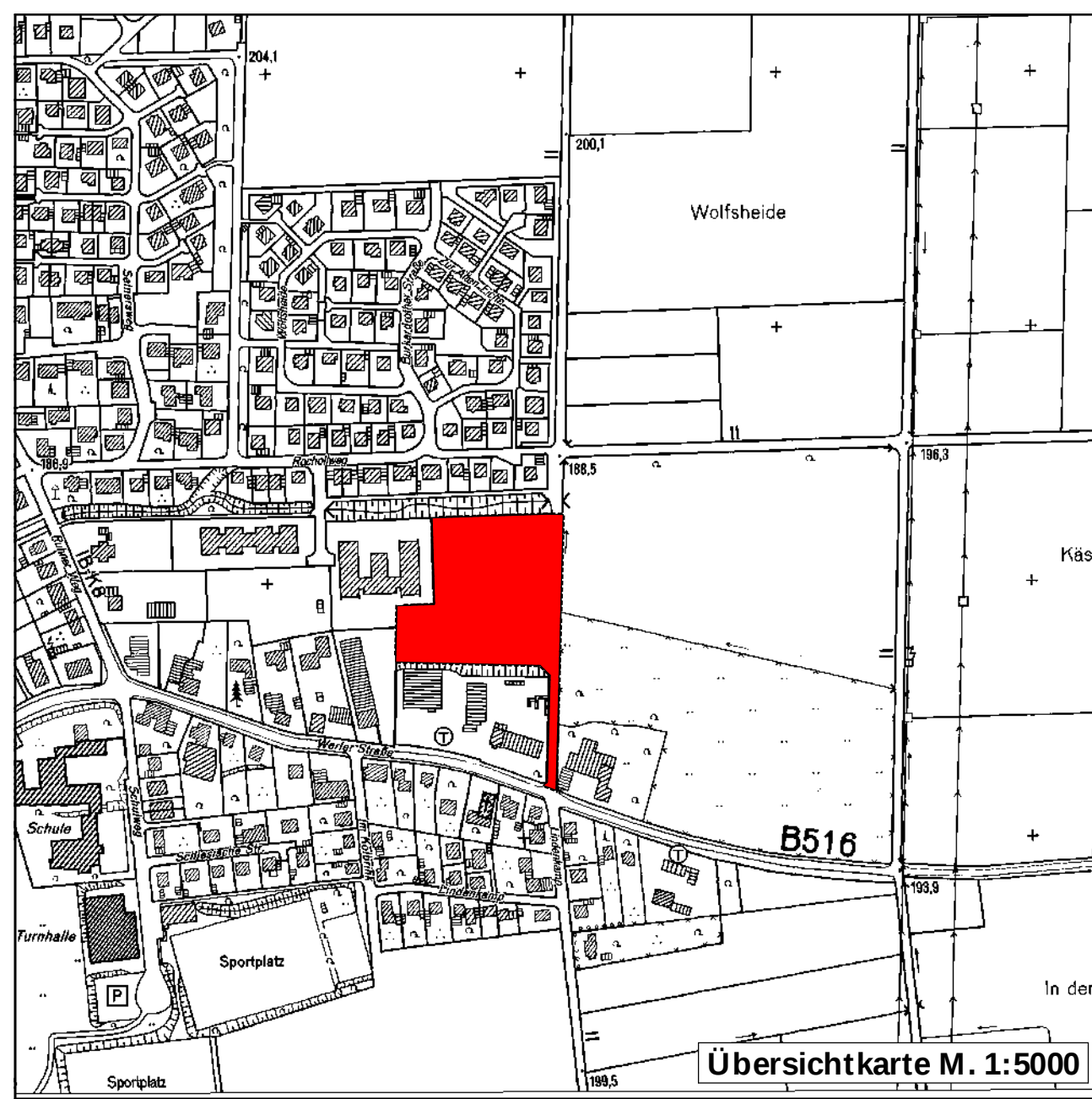
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal 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:

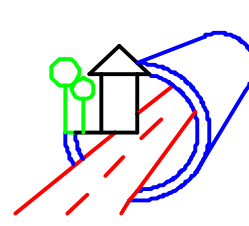
Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden unvermeidbaren Geruchs- und Geräuschbelastungen in erträglichen Maßen zu dulden.

Versickerung von Niederschlagswasser / Brauchwasseranlagen:

Unversmuzztes Dachwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das schädliche Versickern des Regenwassers auf den Grundstücken bleibt den Eigentümern unbenommen. Auch die Nutzung als Brauwasser ist denkbar.



GEMEINDE ENSE



FHD BAUplan GmbH
Planungsbüro für Bauwesen
Finger & Partner
info@bauplan-finger.de
www.bauplan-finger.de

- Verkehrsanlagen
- Kanal- und Tiefbau
- Erschließungsplanung
- Projektsteuerung
- Kanalarfassung
- Bauleitplanung
- Bauüberwachung
- Siedlung

Röhre 46 • 59846 Sundern • Fon 02933-780023 • Fax 02933-780024

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13a BauGB

Nr. 105 - Südheide

Gemeinde Ense • Ortsteil Bremen

Gemarkung Bremen - Flur 2

Maßstab 1 : 500

59469 Ense, den