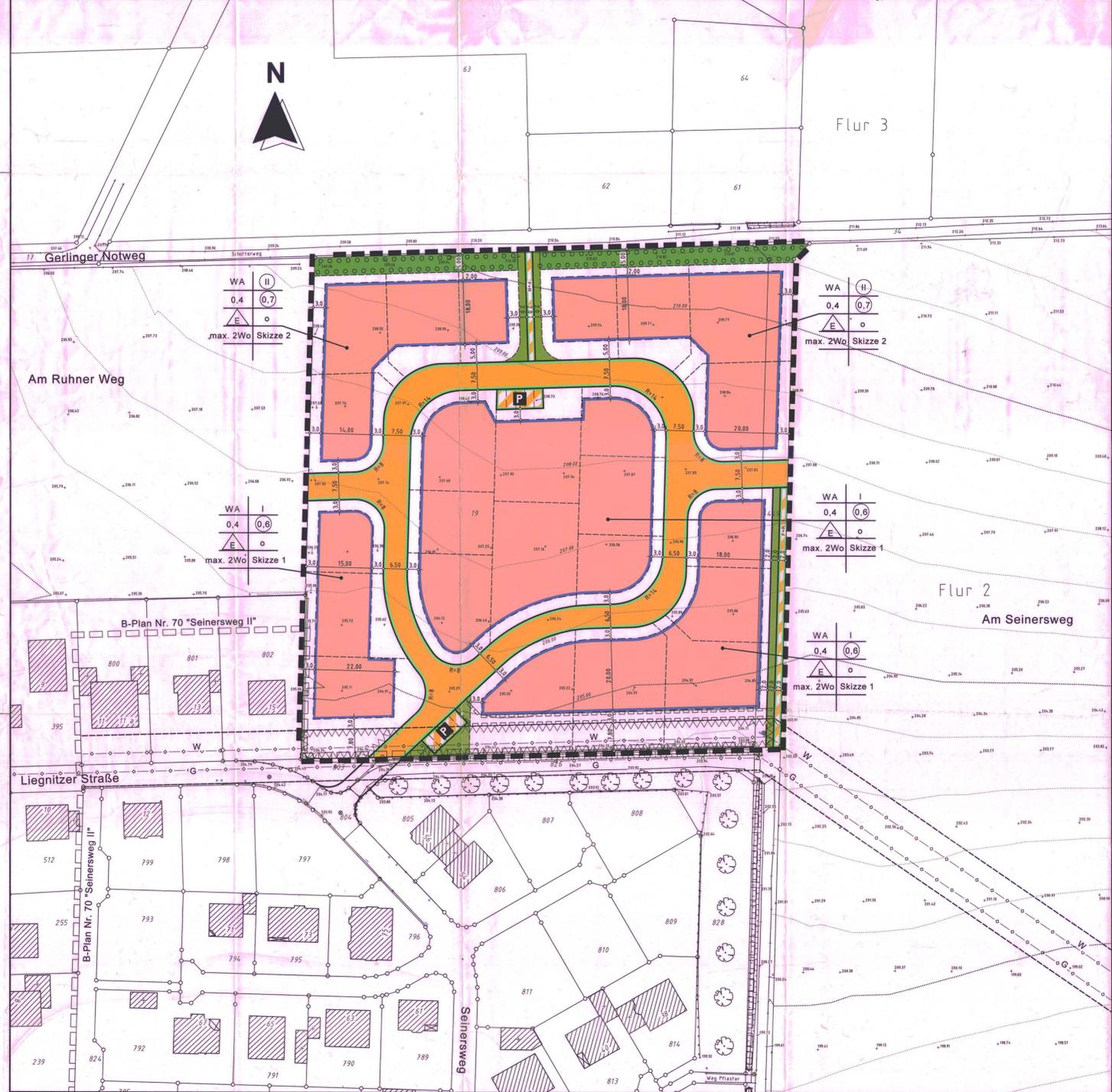




Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III"

Gemeinde Ense * Gemarkung Bremen * Flur 2



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), bearbeitet vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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. 250/GV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2000 (GV.NRW S. 439) und vom 27.07.2003 (GV.NRW S. 434)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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.NRW. S. 866 / SOV.NW.2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt vom 30.04.2002 (GV.NRW. S. 160 ff.)
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 40 G.v. 21.6.2005 I 1818

- ### A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. PlanZV 90
- #### Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3.6 u. 9 BauNVO
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
 (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe
 (5) Tankstellen sind nicht zulässig

- max. 2Wo** Je Wohngebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- #### Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Grundflächenzahl als Obergrenze gem. § 5 Abs. 1 Nr. 19 BauNVO
0,6 Geschossflächenzahl als Obergrenze gem. § 5 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, Eingeschossig als Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, Zwingend Zweigeschossig
- #### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig
E Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

- 0,4** Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO
0,6 Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
- #### Verkehrsfläche
- o** Straßenbegrenzungslinie
o Straßenverkehrsflächen
o Straßenbegrenzungslinie
- P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
F + R Fuß- und Radweg
o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Begrünung
- #### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- W** Wasserleitung mit Schutzstreifen 10m breit
G Gasleitung mit Schutzstreifen 4m breit

- #### Ökologische Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB
- o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Nicht überbaubare öffentliche Grundstücksflächen mit Bindung für Anpflanzung
 Diese Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen aus heimischen Laubbauarten in lockerem Pflanzverband zu bepflanzen.
 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB
 Pro Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbau bzw. Strauch zu pflanzen (siehe Begründung u. Pflanzliste)
- #### Pflanzliste 1 (Bäume und Sträucher):
- Bäume:**
 Spitzahorn
 Bergahorn
 Hainbuche
 Wildkirsche
 Stieleiche
 Winterlinde
Sträucher:
 Zweigriffliger Weißdorn
 Eingriffliger Weißdorn
 Haselnuß
 Schlehe
 Schwarzer Holunder
 Hundrose
 Schneehäbere
 Roter Hartriegel
 Salweide

- #### Pflanzliste 2 (Obstbäume):
- Apfel:**
 Döllmeyer Rosenapfel, Jakob Lebel, Roter Boskop, Ingrid Marie, Kaiser Wilhelm, Roter Bergapfel, Klarapfel, Schöner von Nordhausen, Ontario, Geheimrat Oldenburg, Winterstettiner, Biesterfelder
Birnen:
 Köstliche von Charnoux, Gute Graue, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe von Treoux, Speckbirne, Alexander Lukas, Honigbirne Süßkirschen
 Hedelfinger Riesen, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
 Zwetschen:
 Hauszwetsche, Quillins Renekode, Große grüne Renekode
- Hinweis: Die Bepflanzung muß die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Pflanzabstände beachten. Wenn eine Baumpflanzung nicht möglich ist, ist stattdessen ein Strauch zu pflanzen!

- ### 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 Geländeoberfläche 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. Gebäudelängfrontr 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 Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut.
- Dachneigung i.V.m. Dachform:** z.B. 30° - 45°
 Bei Gebäuden gemäß Skizze 1 sind nur zulässig:
 - Walm-(WD), Krüppelwalm-(KW) und Satteldächer (SD) mit 38°-45° Dachneigung
 Bei Gebäuden gemäß Skizze 2 sind nur zulässig:
 - Walm-(WD) und Zeltdächer (ZD) mit 20°-30° Dachneigung
 - Putzdächer (PD) mit 15°-25° Dachneigung
 - Walm-(WD), Krüppelwalm-(KW) und Satteldächer (SD) mit 38°-45° Dachneigung

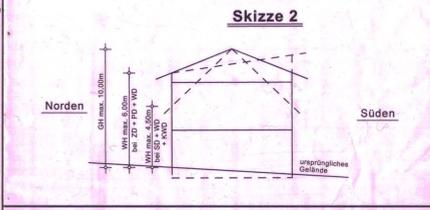
- #### Dachaufbauten und Dachanschnitte
- Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dachanschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 62% der darunterliegenden Wandfläche übersteigen.
 Als Einzelbauteile darf dessen Breite nicht mehr als 38% der betroffenen Wandlänge überschreiten. Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dachanschnitte müssen mindestens 1,50 Meter Abstand (in der Senkrechten) vom First und mindestens 1,50 Meter Abstand von der Außenhaut des Giebelns haben.
- Stieplplätze:**
 Fußplättchen und Zufahrten sind zulässig:
 - Rasengittersteine oder Rasenkammersteine
 - wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster
 - befestigtes Beton- oder Natursteinpflaster
 - Kies

- ### C. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
o mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen für Ver- u. Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
o Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit Leitungsrecht für die Versorgungsleiter gem. § 9 Abs. 21 BauGB
 hier: Schutzbereich für Hauptwasser- u. Gasleitung

- ### D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70 "Seinersweg II"
o vorhandene Flurstücksgrenzen
o geplante Flurstücksgrenzen
o Höhenschichtlinien mit Bezugshöhe bezogen auf NN
o Höhenpunkte bezogen auf NN
o vorhandene Gebäude
o Flurstücknummer

- ### E. 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: 02761/2486) 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 glätten.
- Versickerung von Niederschlagswasser / Brauchwasseranlagen:**
 Das Schmutz- und das Niederschlagswasser ist dem für die dafür vorgesehenen öffentlichen Entwässerungsanlagen zuzuführen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur nach den Sonderregelungen der Abwasserbeseitigungsverordnung der Gemeinde Ense möglich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser über entsprechende Zisternen mit Rohrüberlauf an den Regenwasserkanal ist denkbar.

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



Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Ense hat am 26.07.2006... gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" aufzustellen. Ense, den 26.07.2006 Der Bürgermeister	Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB von bis 26.11.2006 stattgefunden. Ense, den 26.07.2006 Der Bürgermeister	Beteiligung der Behörden Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 26.11.2006 durchgeführt. Ense, den 26.07.2006 Der Bürgermeister	Auslegungsbeschluss Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Wolfsheide III" wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom Rat der Gemeinde Ense am 26.07.2006 öffentlich ausliegen. Ense, den 26.07.2006 Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes Der Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2006 bis 26.07.2006 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 26.07.2006... ortsüblich bekannt gemacht worden. Ense, den 26.07.2006 Der Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Ense hat am 26.07.2006... den Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und die Begründung hierzu vom 26.07.2006... beschlossen. Ense, den 26.07.2006 Der Bürgermeister	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Beschluss, dass der Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" beschlossen worden ist, wurde unter Hinweis auf § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptatzung der Gemeinde Ense am 26.07.2006 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" mit der Bekanntmachung in Kraft. Ense, den 26.07.2006 Der Bürgermeister	Kartographische Darstellung Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Sundern, den Ense, den	Beseichnung Die Übersetzung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensregeln mit dem Original wird hiermit beseichnet. Ense, den
--	---	--	--	---	--	---	--	--

GEMEINDE ENSE

F + H + D
BAUPLAN entwurf
 Planungsbüro für Bauwesen
 Finger & Partner
 Röhm 46 • 59468 Sundern
 Tel.: 03082 190000 • Fax: 790004
 E-Mail: info@finger-partner.de
 www.finger-partner.de

Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III"

Ortsteil Bremen
 Gemarkung Bremen * Flur 2
 Maßstab 1 : 500

Plan zur Beteiligung gem. § 3.2 u. § 4.2 BauGB
 59469 Ense, im März 2006