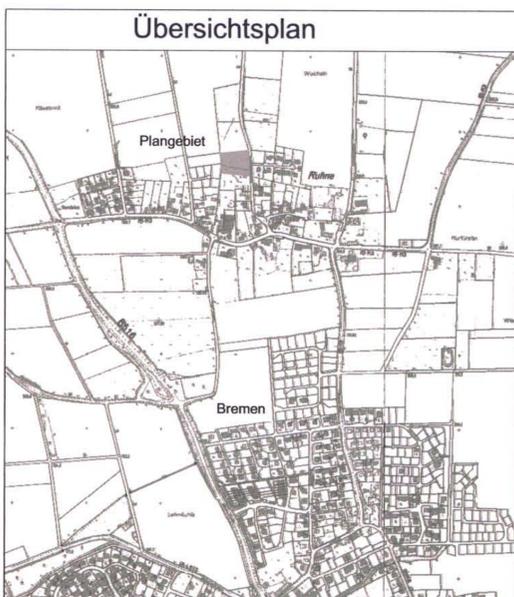


Das Kellergeschoss kann nicht im freien Gefälle entwässert werden.



**Verfahrensvermerke**

<p><b>KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</b> Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand Dezember 2006) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Soest, den ..... i.A.</p>	<p><b>AUFSTELLUNG</b> Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 11.09.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Ense, den 10.03.2008 Bürgermeister</p>	<p><b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 15.05.2007 bis 31.05.2007 stattgefunden. Die vorgezogene Behördenbeteiligung hat vom 15.02.2007 bis 15.03.2007 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....</p> <p>Ense, den 10.03.2008 Bürgermeister</p>	<p><b>AUSLEGUNG</b> Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.11.2007 bis 12.12.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 01.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ense, den 10.03.2008 Bürgermeister</p>
<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan ist nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Ense am 26.02.2008 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Ense, den 10.03.2008 Bürgermeister</p>	<p><b>INKRAFTTRETEN</b> Dieser Plan liegt mit Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab 23.05.2008 zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Ense öffentlich aus. Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 23.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ense, den 27.05.2008 Bürgermeister</p>	<p><b>BESCHEINIGUNG</b> Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom ..... wird bescheinigt.</p> <p>Büren, den .....</p> <p>Ing.-Büro Hoffmann &amp; Stakemeier Ing.</p>	<p>Der Gesamtplan besteht aus dieser Bebauungsplanzeichnung und der Begründung. Diesem Plan entgegenstehende Festsetzungen werden außer Kraft gesetzt.</p>



**I. Erklärung der Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
MD 2WO  
Dorfgebie mit Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 5 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
zulässig sind:  
1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen  
2. Sonstige Wohngebäude  
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
4. Sonstige Gewerbebetriebe  
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
6. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude  
7. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse  
8. Gartenbaubetriebe  
nicht zulässig sind:  
1. Tankstellen  
2. Vergnügungstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze** gem. § 16 (4) BauNVO  
I
- Grundflächenzahl** gem. § 19 BauNVO  
0,4
- Geschossflächenzahl** gem. § 20 BauNVO  
0,6
- max. Traufhöhe** gem. § 16 BauNVO (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1)  
TH max.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
E: offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO  
Baugrenze gem. § 23 BauNVO  
überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO  
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2)
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grünfläche** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3)  
zu erhaltender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) BauONW  
DN 15°-45° zulässige Dachneigung (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5 und 6)
- Sonstige erläuternde Planzeichen**  
Vorschlag zur Grundstücksteilung  
Bemaßung von Abständen  
Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer  
vorh. Gebäude  
Kanalartrasse  
Vermessung Juchheim & Siedhoff

**II. Textliche Festsetzungen**

- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
3. Diese Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zusammenhängend zu bepflanzen (s. Artenliste 1).  
Artenliste 1:  
Bäume:  
Stieleiche Quercus robur Vogelkirsche Prunus avium  
Buche Fagus sylvatica # Birke Betula pendula  
Esche Fraxinus excelsior Bergahorn Acer pseudoplatanus  
Feldahorn Acer campestre # Linde Tilia platyphyllos  
Hainbuche Carpinus betulus #  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Sträucher:  
Hartnagel Cornus sanguinea Wasserschneeball Viburnum opulus  
Hasel Corylus avellana Hundsrose Rosa canina  
Weißdorn Crataegus monogyna Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
Heckenkirsche Lonicera xylosteum Holunder Sambucus nigra  
Schlehe Prunus spinosa  
Anmerkung: Mit # gekennzeichneten Baumarten sind auch für Heckenpflanzungen geeignet.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
4. Auf der Fläche ist eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen im Raster von ca. 15 m / 15 m anzulegen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Es sind Obstbäume der Artenliste 2 zu verwenden.  
Artenliste 2  
Hochstämmige Obstbäume Kirsch-, Pflaumen-, Prunus-, Pyrus- oder Malusarten in Sorten  
Apfel- oder Birnenbäume  
Buche Fagus sylvatica
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) BauONW  
5. Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung erlaubt. Für Hauptdächer ist nur das geneigte Dach zulässig. Flachdächer < 15° sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.  
6. Dachgauben sind im gesamten Plangebiet bei einer Dachneigung von mind. 30° zulässig, dürfen jedoch 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

**III. Hinweise**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG)
- Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abt. Abfallwirtschaft des Kreises umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen des Kreises zu beseitigen.
- Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben. Daher muss mit gelegentlich auftretenden Geruchsimmissionen gerechnet werden.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615)

**Gemeinde Ense  
OT Ruhne  
Bebauungsplan Nr. 98  
"Ruhne - Nord, Teil 3"**

Gemarkung: Ruhne		Flur: 2 und 4	
Fassung / Art / Inhalt		Maßstab	
		1 : 500	
Stand: 08/07			
Zeichnungs-Nr.	Plot - Name	BPlan98.plt	
Blattgröße	L = 0,75 B = 0,51 qm = 0,38	Plot - Datum	11.03.2008/Kappmeier
Änderungen	d		
a	e		
b	f		
c	g		

**HOFFMANN & STAKEMEIER**  **INGENIEURE** GMBH

KÖNIGLICHER WALD 7 33142 BÜREN Tel.: 02951/9815-0 Fax.: 02951/9815-50