

Gemeinde Ense - Niederense

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.99

"Discountmarkt Niederense"

inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan



VERFAHRENSRECHTLICHE VERMERKE:

<p>Änderungsbeschluss</p> <p>Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB am 08.08.2006 durch den Rat der Gemeinde Ense beschlossen worden. Der Beschluss wurde entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 12.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Ense, den 19.10.2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch eine Bürger-Informationsveranstaltung am 17.05.2006 durchgeführt.</p> <p>Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 06.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ense, den 19.10.2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</p> <p>Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 27.04.2006 zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den Umfang der Umweltprüfung - zugesandt ("Scoping"). Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.05.2006 gebeten.</p> <p>Ense, den 19.10.2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Billigung des Planentwurfs</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 08.08.2006 die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis genommen und die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der vorliegenden Form gebilligt.</p> <p>Ense, den 19.10.2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung)</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 22.08.2006 bis 22.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 12.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ense, den 19.10.2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Beteiligung der Behörden</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. mit § 2 Abs. 2 BauGB am 14.08.2006 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.09.2006 gebeten.</p> <p>Ense, den 19.10.2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Abwägung und Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 23.10.2006 die eingetragenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 Abs. 7 BauGB beraten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.</p> <p>Ense, den 19.10.2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung und Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 23.10.2006 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eingesehen werden kann. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Ense, den 23.10.2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Geometrische Eindeutigkeit und Stand der Plangrundlage</p> <p>Die Plannote entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festigung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Stand der Plangrundlage:</p> <p>Ense, den</p> <p>Der b.v.l.</p>	<p>Beseitigung</p> <p>Die Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Original wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Ense, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Erneute Bekanntmachung und Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 20.11.2006 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eingesehen werden kann. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Ense, den 20.11.2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>
--	---	---	--	---	--	--	--	--	--	--

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2001 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1810) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.468) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994 S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Feb. 2004 (GV NRW 2004 S.98ff) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauONW) vom 01. März 2000 (GV NW 2000 S.822), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2004 (GV NRW 2004 S.248), in der zur Zeit geltenden Fassung.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

So Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Discountmarkt

Für den als SO - Sonstiges Sondergebiet - mit der Zweckbestimmung "Discountmarkt" festgesetzten Bereich ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Lebensmittel-Discountmarkt mit Backshop zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 800 m². Die Berechnung der Verkaufsfläche erfolgt auf Grundlage des Pkt. 2.2.4 des Gem. RdEnt. vom 07.05.1996 - Anweisung von Einzelhandelsgrößen und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelsläden) - (MBl. NW 1996 S. 922). Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche darf nur von den nachfolgend aufgeführten Sortimentsgruppen ausgefüllt und insgesamt nicht überschritten werden.

Zulässig sind nur die folgenden Warensortimente. Die Abgrenzung erfolgt gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdEnt. vom 07.05.1996 - Anweisung von Einzelhandelsgrößen: Bauplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelsläden) - (MBl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden).

WB Nr.	Kernsortiment	max. Verkaufsfläche (m ²)
00-13, 980	Lebensmittel: Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)	740
15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegeartikel, Kosmetika	80
88	Nichtelektronische Haushaltswaren	80
Verkaufsfläche insgesamt		800

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Textliche Festsetzung:
Ausnahmsweise kann für Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

FH 182,00 müNN Firsthöhe (oberste Dachbegrenzungsanteile) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO), Höhe in Meter über Normalnull

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäudelängen größer 50 m sind zulässig.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- überbaubare Grundstücksfläche im So - Gebiet (§ 23 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche im So - Gebiet (§ 23 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Fläche für Stellplätze

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten des Ruhrverbandes
- Geh- und Fahrrecht zugunsten von Eigentümern und Nutzen des benachbarten Grundstückes

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Die so gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen flächenhaft zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro m². Die Pflanzungen sind als Mischpflanzungen anzulegen. Innerhalb des als Leitungsrecht festgesetzten Bereiches sind keine tief wurzelnden Anpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichzeitige Nachpflanzungen zu ersetzen. Empfohlene Arten: siehe Pflanzliste in C. Hinweis
- An den so gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer, standortgerechter Laubbäumchen mit Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann bei Realisierungsproblemen um bis zu 5 m abweichend von der zeichnerischen Festsetzung verschoben werden. Empfohlene Arten: siehe Pflanzliste in C. Hinweis
- Textliche Festsetzung:
Innerhalb des Pflanzgebietes sind 4 weitere heimische, standortgerechte Laubbäume mit Mindeststammumfang 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Empfohlene Arten: siehe Pflanzliste in C. Hinweis

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW)

SD Zulässig sind Satteldächer als Hauptdachform; untergeordnete Bauteile sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

C. HINWEISE

Alltlisten
Sollten bei Erarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierten Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdschub außergewöhnliche Verformungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort anzuhalten, und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931822144 oder 0233169270) ist zu verständigen.

Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodeneinfinde) in Mauern, alte Gräben, Einzelruine, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern der Gemeinde Ense sind dem Kreisarchiv (Tel. 02938980-0; Fax 029384000) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler (Tel. 029193750; Fax 029193496) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 19 Abs. 4 DSchG).

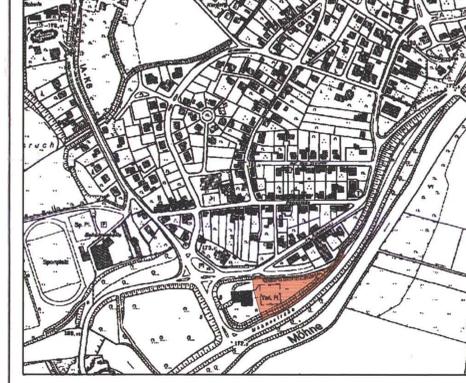
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Empfohlene Baumarten: Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Fagus sylvatica - Buche, Fraxinus excelsior - Gemeine Esche, Quercus robur - Stieleiche, Tilia cordata - Winterlinde
- Empfohlene heimische standortgerechte Gehölze: Acer campestre - Feldahorn (auch als Baum), Cornus behaviana - Hartbuche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Hicoria crataegus monogyna - Weißdorn (auch als Baum), Eudymus europaeus - Pfaffenholz, Ligustrum vulgare - Liguster, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus padus - Traubeneiche, Prunus spinosa - Schwarzdorn, Rosa canina - Hundrosen, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia - Eberesche
- Empfohlene flachwurzelige Gehölzarten: Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Ribes alpinum - Berg-Johannisbeere, Corylus avellana - Haselnuss, Sambucus nigra - Holunder, Ligustrum vulgare - Liguster, Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Betula pendula - Sand-Birke, Fraxinus excelsior - Gemeine Esche, Sorbus aucuparia - Eberesche

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Maßgabe in Metern
- Flur 12 Flurnummer
- vorf. Grundstücksgrenze mit Grenzstein und Flurnummer
- Kanaltrasse
- Rückbau von Kanaltrasse
- Sichtdreieck
- gpl. Stellplätze (nachrichtlich)
- vorf. Gebäude
- geplantes Gebäude

Auszug aus der Deutschen Grundkarte i.M.=1: 5.000



Gemeinde Ense

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.99
"Discountmarkt Niederense"
inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan
(durch diesen Plan wird der Bebauungsplan Nr.54 "Möhnestrasse" teilweise überplant)

Auftraggeber: Gemeinde Ense
Am Spring 4
59469 Ense

Planverfasser: Planung, Beratung, Bauleitung, Vermessung
Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke mbH
Stiftscenter 59872 Meschede Tel. 0291-99130 Fax 99133
Kampstr. 7 59939 Olsberg Tel. 02962-979130 Fax 979133

Aufgestellt: Meschede, den 03.04.2006

Plandatei: 45916BP_191006.SDA Maßstab: 1:500

Geändert: 19.10.2006
Geändert: 02.08.2006 Plannummer: