

Gemeinde Ense - Waltringen

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11  
"Am Ruhrgarten"



Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FHmax = 188,5

Firsthöhe max. 188,5 m ü. NHN (§ 18 BauNVO)

LHmin = 179,6

Lichte Höhe mind. 179,6 m ü. NHN (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

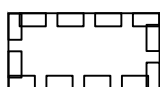
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

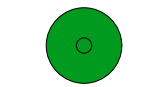


Straßenbegrenzungslinie



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzen: Baum



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Flurstücksgrenze

528

Flurstückszahl



Gebäudebestand im Geltungsbereich

Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Im Dorfgebiet (MD) sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

**2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**  
Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

**3. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)**  
Im MD ist die Errichtung von Garagengeschossen im EG zulässig. Diese sind gem. §21a Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO nicht auf die zulässige Geschossfläche sowie zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die mit GFL gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner sowie der Versorgungsträger belastet.

**5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Am Standort für das Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist ein hochkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

**1. Mutterboden**  
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**2. Bodendenkmäler, Bodenfunde**  
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. Sollten beim Vollzug der Planung Bodendenkmäler gefunden werden, ist dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

**3. Überflutungsschutz**  
Es wird als bauliche Maßnahme zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen empfohlen, alle Öffnungen in den Gebäuden, über die Wasser eintreten kann (insbesondere Türen und Kellerfenster), mindestens 20 cm über Gelände anzulegen, soweit die Barrierefreiheit es zulässt.

**4. Artenschutz**  
Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen; in diesem Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

**5. Wasserschutzzone**  
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Echthausen. Wohngebäude sind nach Wasserschutzgebietsverordnung Echthausen weder genehmigungspflichtig oder verboten. Genehmigungspflichtig ist das Errichten, Erweitern oder Betreiben von Wärmepumpenanlagen mit Ausnahme von Luftwärmepumpen. Verboten ist die Verwendung wassergefährdender Stoffe.

Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394).

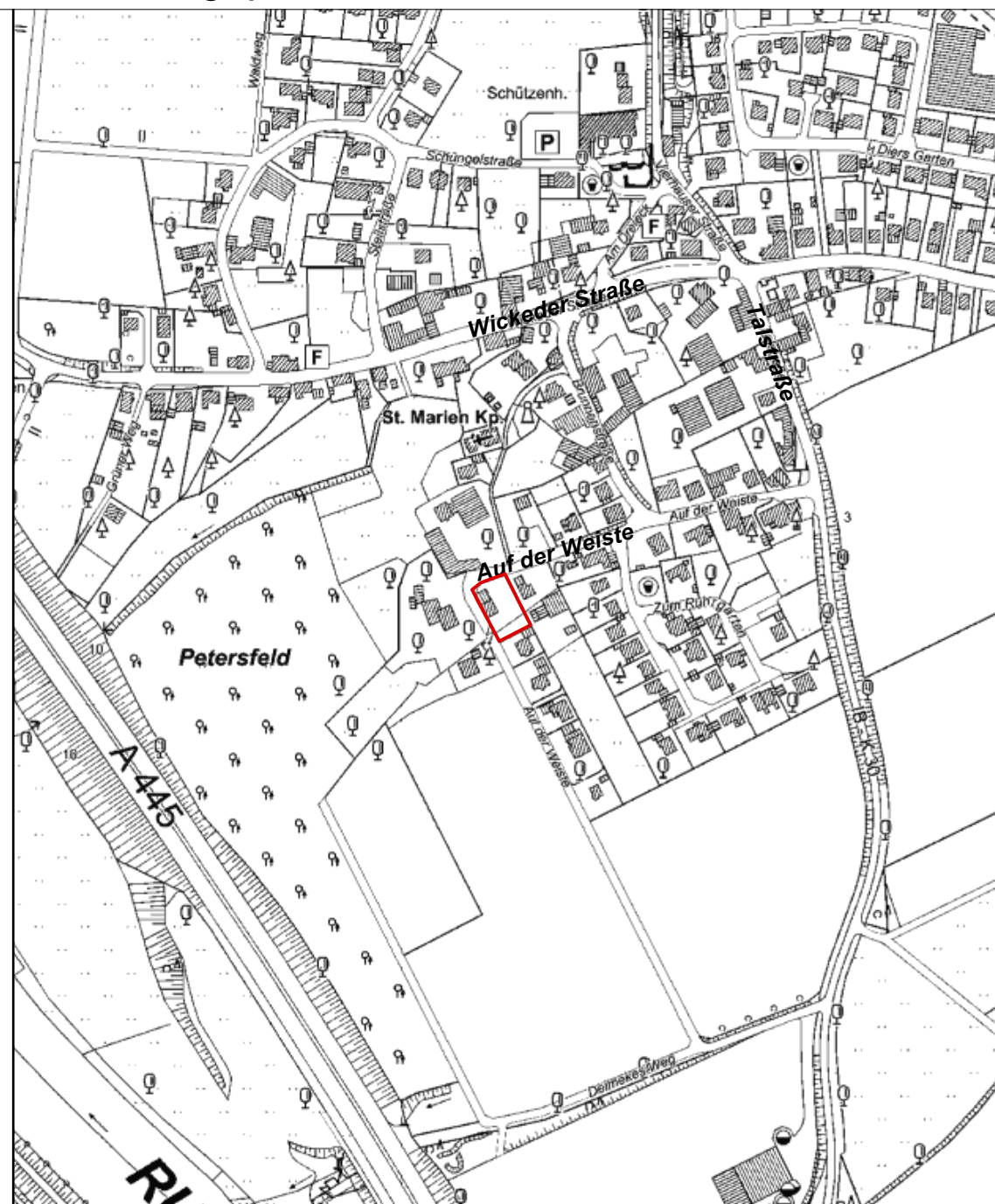
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW S. 490).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Lageplan DGK im Maßstab 1 : 5.000



Gemeinde Ense

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11  
"Am Ruhrgarten"

Planbearbeitung



BKR Essen  
Heckstraße 59  
45239 Essen  
Fon: 0201-491573  
Fax: 0201-494117

Maßstab 1 : 500

Stand: 28.05.2024