



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)

GE

Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

OK_{max}

maximale Gebäudoberkante, (z.B. 232,0 m ü. NHN)

3. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

öffentlich

Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

A

Anpflanzungsfläche »A«

B

Anpflanzungsfläche »B«

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 126 (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

7. Festsetzungen auf Grundlage von § 89 BauO NRW

FD

Flachdach

0 - 10°

maximale Dachneigung

1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die geometrische Festlegung der ortsausschreitenden Festsetzungen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

3. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 »Ense Oesterweg« wurde von post welters + partner mbB, Architekten und Stadtplaner, gefertigt.

4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 »Ense Oesterweg« gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am _____ wirksam.

5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am _____.

6. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 »Ense Oesterweg« zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Beschluss am _____ wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 126 »Ense Oesterweg« hat mit der dazugehörigen Begründung vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

8. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

9. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Gemeinde Ense in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 126 »Ense Oesterweg« i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

10. INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 126 »Ense Oesterweg« gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 126 »Ense Oesterweg« wird mit der Begründung im Fachbereich Plänen und Bauen der Gemeinde Ense während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird bei Verlangen Auskunft gegeben.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sowie mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sowie mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsliste V, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können

In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sowie mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsliste VI, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Nummer 1-100 (Abstandsliste I - V) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V- 8804.25.1 vom 06.06.2007 (*Die Abstandsliste wird in der Anlage der Begründung ergänzt*)
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsorte jeder Art und Kinos
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Bordelle oder Swingerclubs, handelt

In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Nummer 161 - 199 (Abstandsliste VI) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V- 8804.25.1 vom 06.06.2007

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlage über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Oberkante wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension (z.B. Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlgeräte) um maximal 3,0 m überschritten werden.

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 V.m. § 22 Abs. 4 BauGB)

Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf (abweichende Bauweise).

4. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Stellplätze unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE 3 sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde zu belasten.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
GE 1 und GE 2	66	46
GE 3	64	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Bezugspunkt ETRS89 UTM Zone 32N-Koordinaten	Zusatzkontingent Tag L _{EK,zus,k tag}	Zusatzkontingent Nacht L _{EK,zus,k nacht}
280° / 292°	X = 428350 Y = 5705450	0	0
B	X = 428350 Y = 5705450	3	7
292° / 307°	X = 428350 Y = 5705450	4	7
307° / 145°	X = 428350 Y = 5705450	0	4
D	X = 428350 Y = 5705450	4	7
145° / 170°	X = 428350 Y = 5705450	0	4
170° / 280°	X = 428350 Y = 5705450	4	7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanes, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte in Im Richtungssektor k L_{EK} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 89 BauO NRW)

1. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen

Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Betriebe.

IV. HINWEISE
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Bodeneingriffe

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsschritte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalschutzbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

Die Aktivität der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltenden Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Artenschutz
Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten sind i.S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ ist jedoch die folgende Maßnahme notwendig:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Einschränkung von Vorschriften
Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Ense während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 G zum NKF-COVID-19-Isolierungsgesetz sowie zur Anpassung weiterer landesrechtlicher Vorschriften vom 29.9.2020 (GV. NRW. S. 916)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO) - vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

ohne Maßstab

Gemeinde Ense

Bebauungsplan Nr. 126

Vorentwurf

»Ense Oesterweg«

Stand der Bearbeitung:

22.04.2021

Bearbeitung durch:

post welters + partner mbB
Architekten & Stadtplaner, Dortmund

Maßstab:

1 : 500

Gemarkung Höltingen

Flur 1