



Bebauungsplan Nr. 115

Verfahrensvermerke

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG Die Planuntlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie der Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 06.07.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 14.10.2016 bis 25.11.2016 stattgefunden. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 03.08.2017 bis 10.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB gegeben worden. Am 14.11.2016 fand zusätzlich eine Informationsveranstaltung zu der frühzeitigen Beteiligung statt.	ÖFFENTLICHKEITS-/ BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 10.08.2017 bis 10.09.2017 stattgefunden. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 03.08.2017 bis 10.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB gegeben worden. Der Beschluss zur Offenlegung wurde am 28.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Ense, den 26.04.2018 gez. Dipl.-Ing. K. Juchheim Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Ense, den 12.01.2018 gez. Herr Wegener Bürgermeister	Ense, den 12.01.2018 gez. Herr Wegener Bürgermeister	Ense, den 12.01.2018 gez. Herr Wegener Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB mit seinen Planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am 14.04.2018 ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 (4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Ense ist für die öffentliche Bekanntmachung ein Aushang von mindestens einer Woche vorgeschrieben. Mit dem Ablauf dieser Frist ist die öffentliche Bekanntmachung vollzogen.	BEKANNTMACHUNG Der Beschluss der öffentlichen Bekanntmachung vom 05.05.2017 wird beschängt.	BESCHNEIDUNG Büren, den 02.05.2018 gez. Herr Caspari Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Ense, den 12.01.2018 gez. Herr Wegener Bürgermeister	Ense, den 24.04.2018 gez. Herr Wegener Bürgermeister	Kartengrundlage: aktualisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Kreises Soest im UTM ETS 89 System (dxf-file vom 03.05.2016)	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) BauGB Dieser Bebauungsplan erzeugt einen Kompensationsbedarf von 1.503 Wertpunkten. Dieses Kompensationsdefizit wird durch die folgende Maßnahme vollständig ausgeglichen (2.000 Wertpunkte): Auf einer 1000qm großen Fläche (die aus dem Grundstück Gemarkung Höltingen, Flur 4, Flurstück 57 herausgespalten wird) wird komplett auf Düngungs- und Pflanzenschutzmittel verzichtet. Diese Fläche ist zwei Mal jährlich -15. Juni und 15. September- zu mähen. Das Mähgut ist absatzunverfälscht. Es besteht die jährliche Pflanzungspflicht. Kommt es zum vermehrten Auftreten von Problemkräutern wie Jakobskreuzkraut, ist nach Absprache eine von den Auflagen abweichende Pflegemaßnahme möglich.

I. Erklärung der Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 4 (1) BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1)
	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
	maximal zulässige Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

	offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
	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

Verkehrsflächen

	Erschließungsstraße gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 4)
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude mit Hausnummer
	Vorschlag zur Grundstücksteilung
	Bemaßung von Abständen
	Wegeverdringung (informell)

II. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1. Staffelgeschosse sind unzulässig.
2. Die Gebäudehöhe darf max. 9,00 m betragen. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Höhe der Straßenoberkante der fertiggestellten Straße gemessen auf der Straßennachse in der jeweiligen Grundstücksmitte. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.
Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
3. Zur Schaffung einer Wegeverbindung ist die Anlage eines Weges mit wassergebundener Decke zulässig.
Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
4. Diese Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zusammenhängend zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Gestalterische Festsetzungen gem. § 6 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauONW
5. Dachgauben sind allgemein zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf jedoch die Hälfte der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) BauGB
Dieser Bebauungsplan erzeugt einen Kompensationsbedarf von 1.503 Wertpunkten. Dieses Kompensationsdefizit wird durch die folgende Maßnahme vollständig ausgeglichen (2.000 Wertpunkte): Auf einer 1000qm großen Fläche (die aus dem Grundstück Gemarkung Höltingen, Flur 4, Flurstück 57 herausgespalten wird) wird komplett auf Düngungs- und Pflanzenschutzmittel verzichtet. Diese Fläche ist zwei Mal jährlich -15. Juni und 15. September- zu mähen. Das Mähgut ist absatzunverfälscht. Es besteht die jährliche Pflanzungspflicht. Kommt es zum vermehrten Auftreten von Problemkräutern wie Jakobskreuzkraut, ist nach Absprache eine von den Auflagen abweichende Pflegemaßnahme möglich.

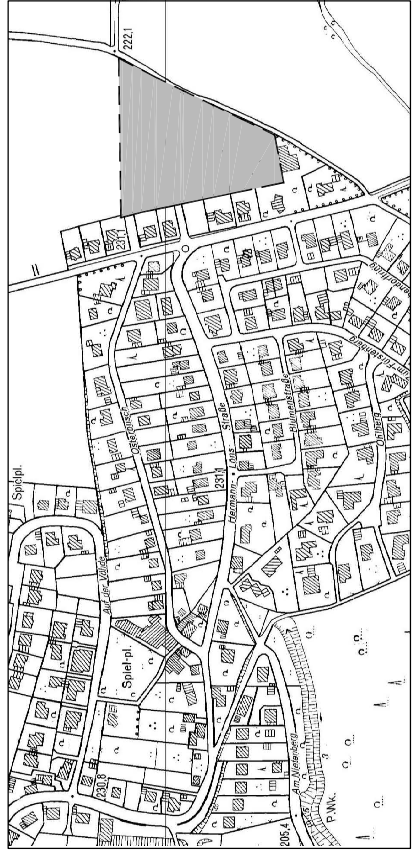
IV. Hinweise

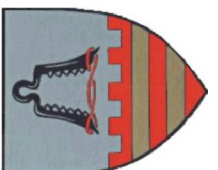
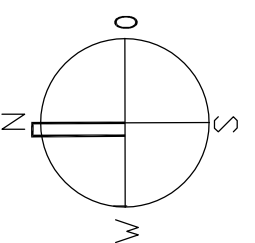
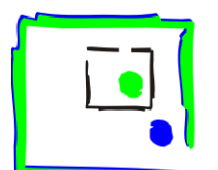
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel. 02761 / 93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Ableitung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.
- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) 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.
- Zur Vermeidung der Verbotsbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass das Plangebiet nicht von der Feldlerche als Brutstandort genutzt wird.
- 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.
- Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zurzeit geltenden Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

Übersichtsplan ohne Maßstab



Auftraggeber-Zeichnungsnummer: ---	Planer-Zeichnungsnummer: 060-035-00-B4-01-01-00
Ausfertigung	
Der Auftraggeber :  Gemeinde Ense Am Spring 59469 Ense	
Platiname 060-035-00-B4-01-01-00.plt Datum 02.05.2018 Blattgröße DIN A3 Projektleiter: Ca. gez.: Va	Auftraggeber Gemeinde Ense Am Spring 59469 Ense
Maßstab 1:1.000	Projekt Bebauungsplan Nr. 115 "Banner"
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt Satzungsfassung
 HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50	