



Bebauungsplan Nr. 113 "Merowingerfeld"

Gemeinde Ense * Ortsteil Bremen



A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3 u. 9 BauNVO (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe
 - (5) Tankstellen sind nicht zulässig

- 2 WO** Je Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl als Obergrenze gem. § 16 u. 19 BauNVO
- 0,6** Geschosflächenzahl als Obergrenze gem. § 16 u. 20 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Einzel- u. Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsfächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

(Lärmwirkungsbereiche) § 9 Abs. 1 Nr. 24

In den mit [1] bezeichneten Baubereichen werden oberhalb des Erdgeschosses die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Nachtsophonen überschritten. Daher sind jeweils zur Nord- bzw. Ostseite passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzelementen mit dazugehörigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wobei jeweils die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Gebäußeinrichtungen zu ermitteln sind. Hierzu sind jeweils separate Nachweise auf Basis des Schallschutzbereiches der DEKRA, Bericht-Nr.: 21486/A2695/553171013-B01 vom 19.09.2014 anzufertigen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen von Sträuchern auf Erdwall gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB und Pflanzliste 1 (Sträucher) sowie gesondertem Pflanzplan. Die Bepflanzung darf maximal bis einem Meter höher sein als der eigentliche Erdwall.

- Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- 1) Pro Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbau zu pflanzen der Pflanzliste 1 o. 2
 - 2) Pro Grundstück sind 5% der Fläche mit Sträuchern / Hecken der Pflanzliste 1 zu bepflanzen

Pflanzliste 1 (Bäume und Sträucher):

Bäume:

- Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Wildkirsche
Winterlinde

Sträucher / Hecken

- Zweigelfiger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Haselnuß
Schlehe
Schwarzer Holunder
Hundsrose
Schneebere
Roter Hartriegel
Salweide
Hainbuche
Rothbuche
Liguster

- Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata

Apfel:

- Dülmener Rosenapfel, Jakob Leibel, Roter Boskop, Ingrid Marie, Kaiser Wilhelm, Roter Bertspach, Klarapfel, Schöner von Nordhausen, Ontario, Geheimrat Oldenburg, Winterstettiner, Bisterfelder Birnen
Köstliche von Charnaux, Gute Graue, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe von Trevous, Speckbirne, Alexander Lukas, Hongbrime
Südkirschen:
Hedelfinger Riesen, Buttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zweitschen:
Hauszetsche, Quillins Renekode, Große grüne Renekode

- Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Bei Anlage des Lärmschutzwalles erfolgt keine Erdoberdeckung der Wurzelanläufe.

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 86 Abs.1 BauO NW

Vorschriften für die Bereiche wo Skizze 1 festgesetzt ist

Wandhöhe (WH) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Die Festsetzung der max. Wandhöhe geht aus der Planskizze hervor und wird bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut ab der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut. Bei Vor- bzw. zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der max. Wandhöhe zulässig, wenn diese Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als 40% der Gesamtwandlänge bzw. Gebäudefront betragen.

Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe geht aus der Planskizze hervor und ist bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut ab der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut im First.

Dachneigung i.V. m. Dachform: z.B. 38° - 45°

- Bei Gebäuden gemäß Skizze 1 sind nur zulässig:
- Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) mit 20° - 30° Dachneigung
 - Pultdächer (PD) mit 15° - 30° Dachneigung
 - Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Satteldächer (SD) mit 38° - 45° Dachneigung

Vorschriften für die Bereiche wo Skizze 1 nicht festgesetzt ist

WHmax 4,50m

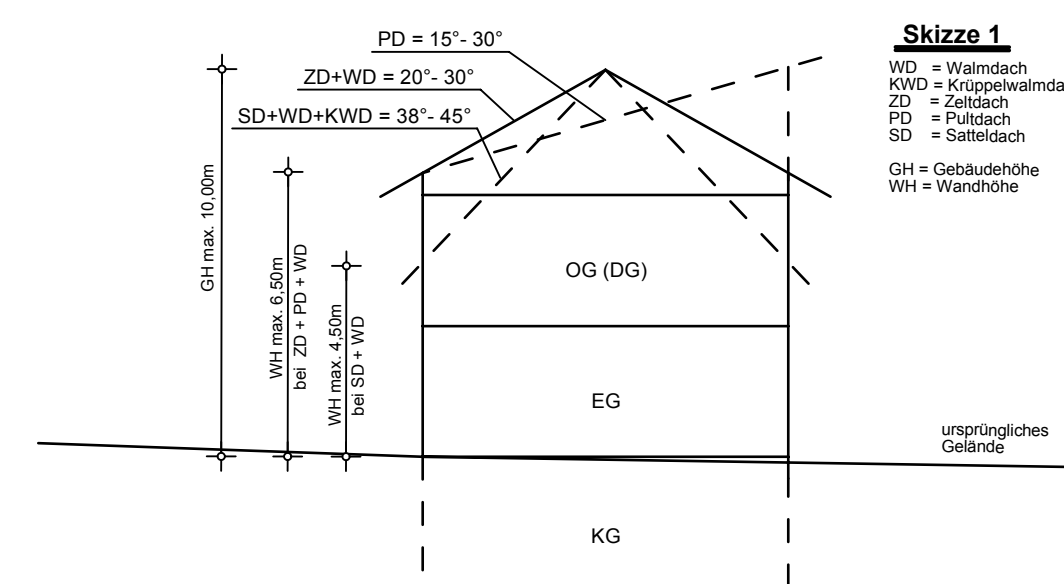
Wandhöhe (WH) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Die Festsetzung der max. Wandhöhe bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut ab der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut. Bei Vor- bzw. zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der max. Wandhöhe zulässig, wenn diese Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als 40% der Gesamtwandlänge bzw. Gebäudefront betragen.

DN ≤ 38°

Maximale Dachneigung

Vorschriften für alle Bereiche

Dachaufbauten und Dachschneitten: Giebeln, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dachschneitten dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 62% der darunterliegenden Wandfläche übersteigen. Als Einzelbauteile darf dessen Breite nicht mehr als 38% der betroffenen Wandlänge überschreiten. Giebeln, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dachschneitten müssen mindestens 1,50 Meter Abstand (in der Senkrechten) vom First und mindestens 1,50 Meter Abstand von der Außenhaut des Giebels haben.



C. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
- Sichtdreieck. Die Fläche ist von Bepflanzungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 70cm freizuhalten.

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 850 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstücknummer
- geplante Flurstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien des Ureländes bezogen auf NN
- Höhenpunkte des Ureländes bezogen auf NN
- vorhandene Bäume
- Topographie des Ureländes
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- ungefähre Höhenlage der gepl. Straße
- Höhenangabe des Lärmschutzwalls bezogen auf das Urelände
- Höhenangabe des Lärmschutzwalls bezogen auf NN

E. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kult.- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierisch- und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 4 DSchG NW).

Geruchs- und Geräuschbelastung durch die Landwirtschaft:

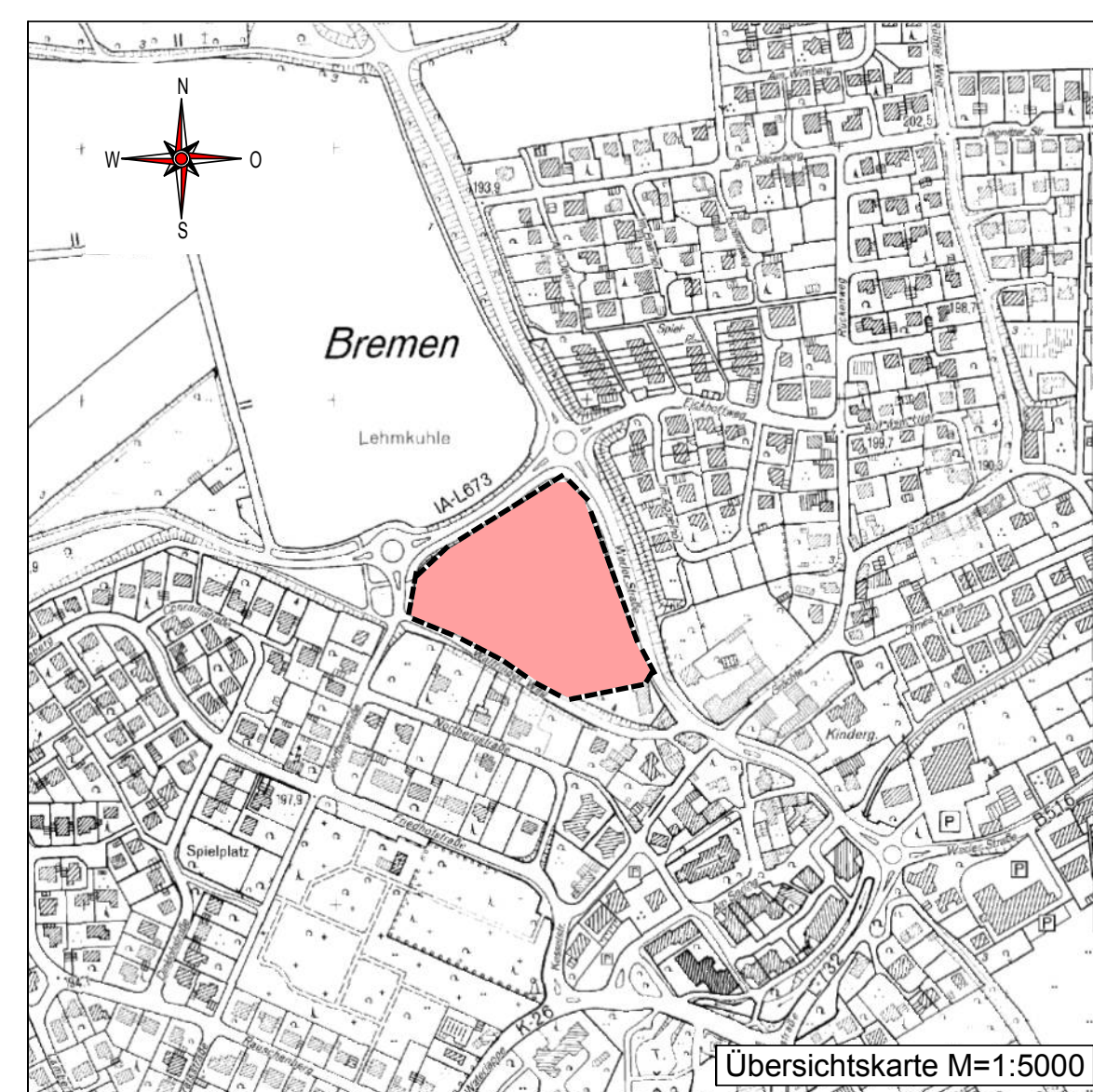
Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben bei der bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden unvermeidbaren Geruchs- und Geräuschbelastungen in erträglichen Maßen zu zudeken.

Artenschutz

Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme wird eine zeitliche Regelung der bauvorbereitenden Maßnahmen/Baufreidräumung vorgenommen. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher ausschließen zu können, ist die Baufreidräumung außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit von Brutvögeln (15. März - 31. Juli) durchzuführen. Alternativ ist vor Baubeginn durch einen sachkundigen Ornithologen zu überprüfen, ob planungsrelevante Arten im Bereich der Bautätigkeiten vorkommen.

Baugrund (Ergänzung nach der Offenlage)

Es liegt ein Baugrundeutachten zur Beschaffenheit der Böden im Plangebiet vor. Dieses trifft u.a. Aussagen zur Standfestigkeit der Böden und ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu berücksichtigen.



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW - in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW, S. 294)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58, BGBl. III 213-16), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599)

Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 566), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW, S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 G v om 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ense hat am 01.10.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 113 "Merowingerfeld" aufzustellen.

Ense, 16.03.2016
Der Bürgermeister

(gez. Wegener)

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 113 "Merowingerfeld" hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 19.05.2015 stattgefunden.

Ense, 16.03.2016
Der Bürgermeister

(gez. Wegener)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 27.04.2015 durchgeführt.

Ense, 16.03.2016
Der Bürgermeister

(gez. Wegener)

Offenlegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Nr. 113 "Merowingerfeld" einschl. der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Ense am 01.10.2015 beschlossen.

Ense, 16.03.2016
Der Bürgermeister

(gez. Wegener)

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 113 "Merowingerfeld" einschl. der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2015 bis 09.12.2015 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 24.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ense, 16.03.2016
Der Bürgermeister

(gez. Wegener)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ense hat am 25.02.2016 den Bebauungsplan Nr. 113 "Merowingerfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und die Begründung vom 12.01.2016 hierzu beschlossen.

Ense, 16.03.2016
Der Bürgermeister

(gez. Wegener)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss, das der Bebauungsplan Nr. 113 "Merowingerfeld" beschlossen worden ist, wurde unter Hinweis auf § 10, Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 05.03.2016 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan Nr. 113 "Merowingerfeld" einschl. der Begründung eingesehen werden kann. Gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Ense ist für die öffentlichen Bekanntmachungen ein Aushang von mindestens einer Woche vorgeschrieben. Die Satzung tritt somit am 14.03.2016 in Kraft.

Ense, 16.03.2016
Der Bürgermeister

(gez. Wegener)

Kartographische Darstellung

Stand der Planunterlagen: Januar 2016
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Ense, den 07.04.2016

(gez. G.Gramann)

ObvI



Beseinigung

Die Übereinstimmung dieses Planes einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit beseinigt.

Ense,