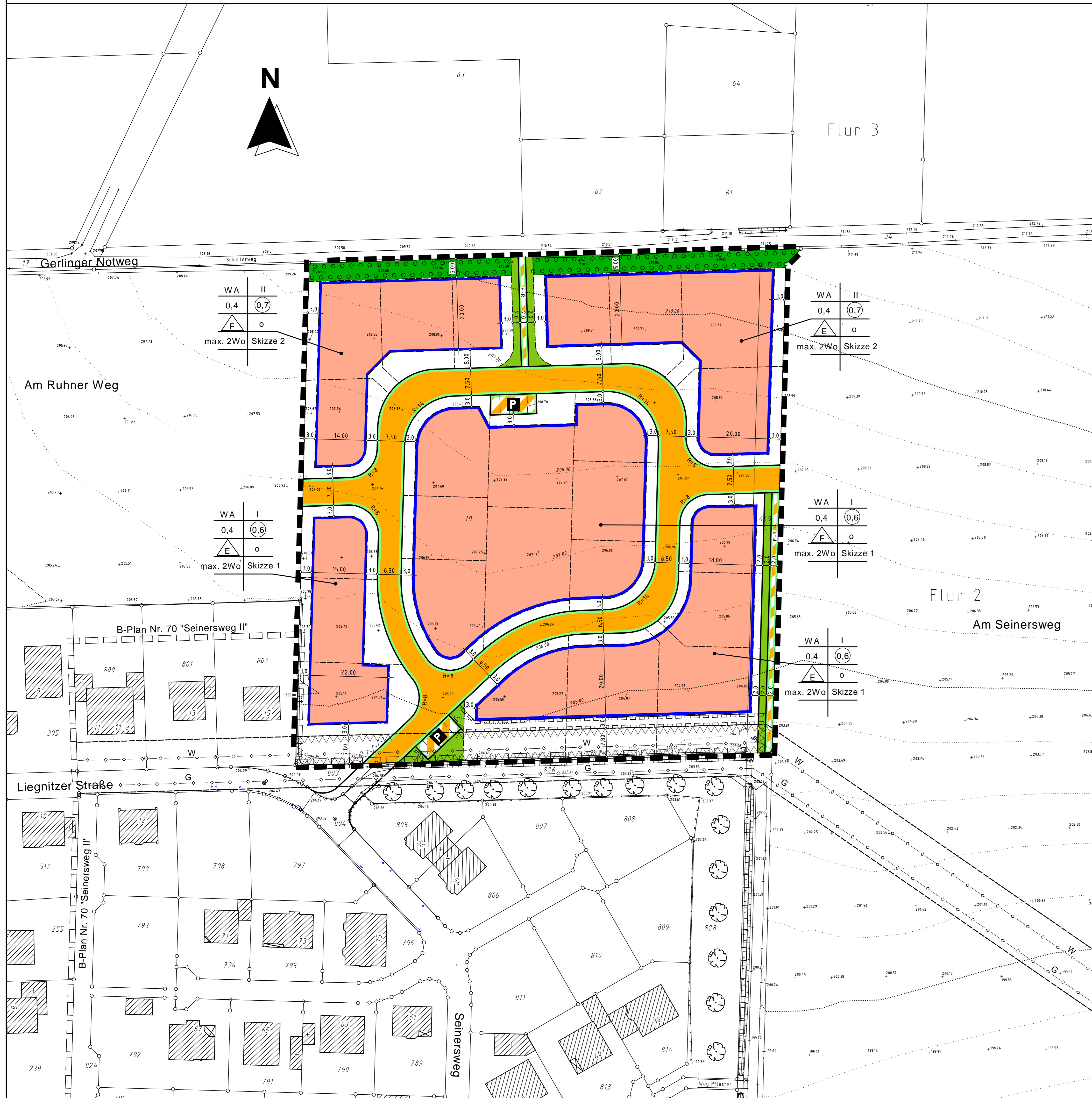




# Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" Gemeinde Ense \* Gemarkung Bremen \* Flur 2



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; bei BGBl. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW. S.438) und vom 22.07.2003 (GV.NRW. S.434)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
  - Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666 / SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV.NW. S. 386)
  - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I. 1998 S. 2995)

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

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3.6 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. Gartenbetriebe  
 (5) Tankstellen sind nicht zulässig

**max. 2Wo** Je Wohngebäude sind 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** Geschößflächenzahl als Obergrenze gem. § 16 u. 20 BauNVO  
**II** Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**E** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO  
 nur Einzelhäuser 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

#### Verkehrsfäche

**—** Straßenbegrenzungslinie  
**—** Straßenverkehrsfläche  
**—** Straßenbegrenzungslinie

**—** Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

**P** Öffentliche Parkfläche

**F + R** Fuß- und Radweg

**—** Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung mit Begrünung

#### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

**—** Wasserleitung mit Schutzstreifen 10m breit  
**—** Gasleitung mit Schutzstreifen 4m breit

#### Ökologische Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

**■** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Nicht überbaubare öffentliche Grundstücksflächen mit Bindung für Anpflanzung. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen aus heimischen Laubholzarten in lockeren Pflanzverband zu bepflanzen.

Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB  
 Pro Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbau bzw. Strauch zu pflanzen (siehe Begründung u. Pflanzliste)

#### Pflanzliste 1 (Bäume und Sträucher):

**Bäume:**  
 Spitzahorn  
 Bergahorn  
 Hainbuche  
 Wildkirsche  
 Stieleiche  
 Winterlinde  
**Sträucher:**  
 Zweigriffliger Weißdorn  
 Eingriffeliger Weißdorn  
 Haselnuß  
 Schlehe  
 Schwarzer Holunder  
 Hundrose  
 Schneebeere  
 Roter Hartrieel  
 Salweide

#### Pflanzliste 2 (Obstbäume):

**Äpfel:**  
 Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Roter Boskop, Ingrid Marie, Kaiser Wilhelm, Roter Borleapfel, Klarapfel, Schöner von Nordhausen, Ontario, Geheimrat Oldenburg, Wimmerstertiner, Biesterfelder  
**Birnen:**  
 Köstliche von Charneux, Gute Graue, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe von Treoux, Speckbirne, Alexander Lukas, Honigbirne  
**Kirschen:**  
 Hedelfinger Riesen, Büttners Rote Knorpeikirsche, Gellerts Rote Knorpeikirsche, Schneiders Späte Knorpeikirsche  
**Zwetschen:**  
 Hauszwetsche, Quilins Reneklade, Große grüne Reneklade

Hinweis: Die Bepflanzung muß die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Pflanzabstände beachten. Wenn eine Baumpflanzung nicht möglich ist, ist stattdessen ein Strauch zu pflanzen!

### B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauNVO

#### Wandhöhe 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 Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als 40% der Gesamtwandlänge bzw. Gebäudefront betragen.

#### Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe geht aus der Planskizze hervor und wird bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut ab der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut.

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

Bei Gebäuden gemäß Skizze 1 sind nur zulässig:  
 - Walm-(WD), Krüppelwalm-(KW) und Satteldächer (SD) mit 38°-45° Dachneigung

Bei Gebäuden gemäß Skizze 2 sind nur zulässig:  
 - Walm-(WD) und Zeltdächer (ZD) mit 20°-30° Dachneigung  
 - Pultdächer (PD) mit 15°-25° Dachneigung  
 - Walm-(WD), Krüppelwalm-(KW) und Satteldächer (SD) mit 38°-45° Dachneigung

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 62% der darunterliegenden Wandfläche überstreifen.  
 Als Einzelbauteile darf dessen Breite nicht mehr als 38% der betroffenen Wandlänge überschreiten. Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 Meter Abstand (in der Senkrechten) vom First und mindestens 1,50 Meter Abstand von der Außenhaut des Giebelns haben.

Stellplätze:  
 Für Stellplätze und Zufahrten sind zulässig:  
 - Rasengittersteine oder Rasenkammersteine  
 - wasserundurchlässiges Betonsteingeländer  
 - breitgelugtes Beton- oder Natursteinpflaster  
 - Kies

### C. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

**—** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen für Ver- u. Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**—** Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hier: Schutzbereich für Hauptwasser- u. Gasleitung

### D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70 "Seinersweg II"

**—** vorhandene Flurstücksgrenzen

**—** geplante Flurstücksgrenzen

**—** Höhenschichtlinien mit Bezugshöhe bezogen auf NN

**—** Höhenpunkte bezogen auf NN

**■** vorhandene Gebäude

**■** Flurstücknummer

### E. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

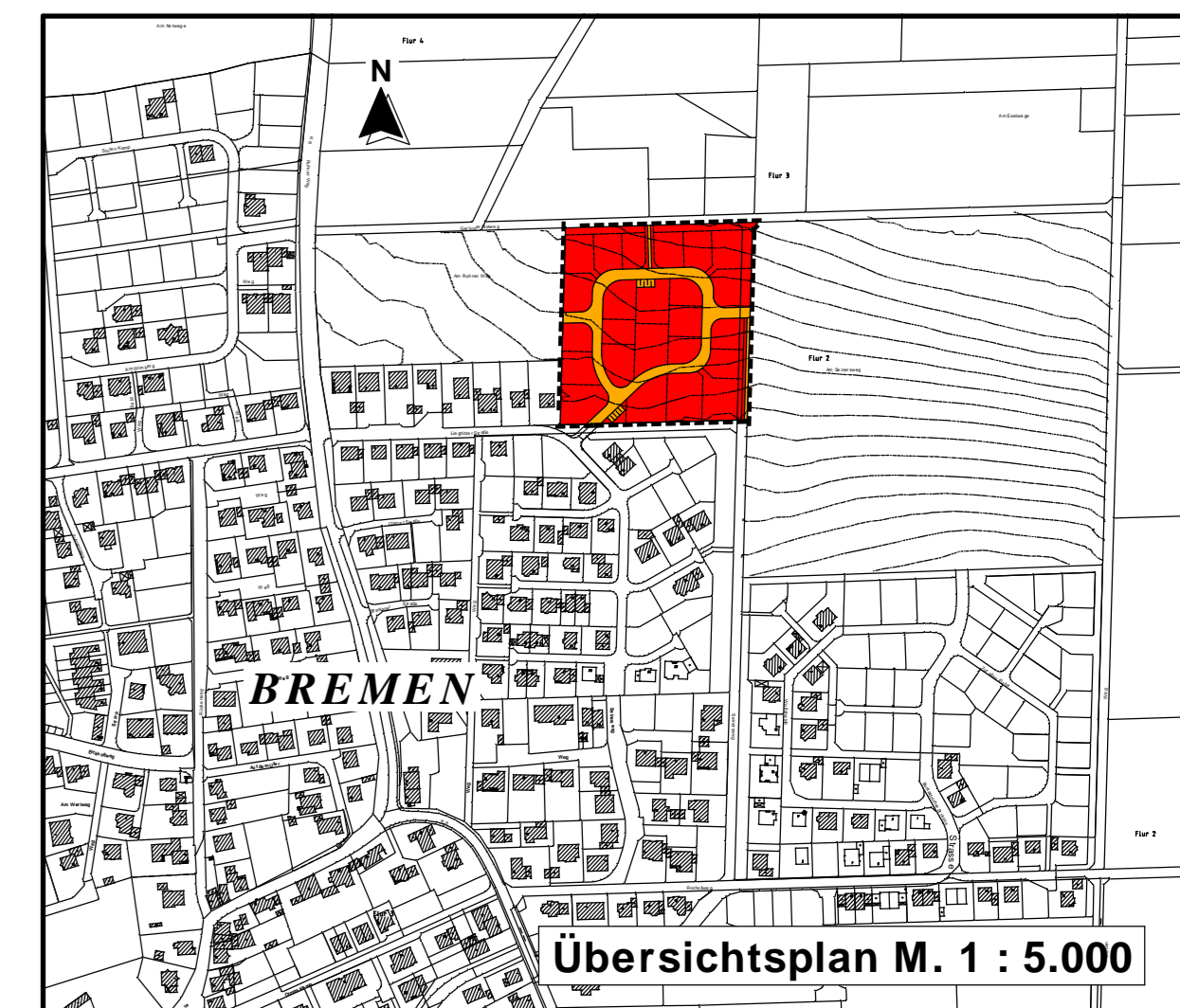
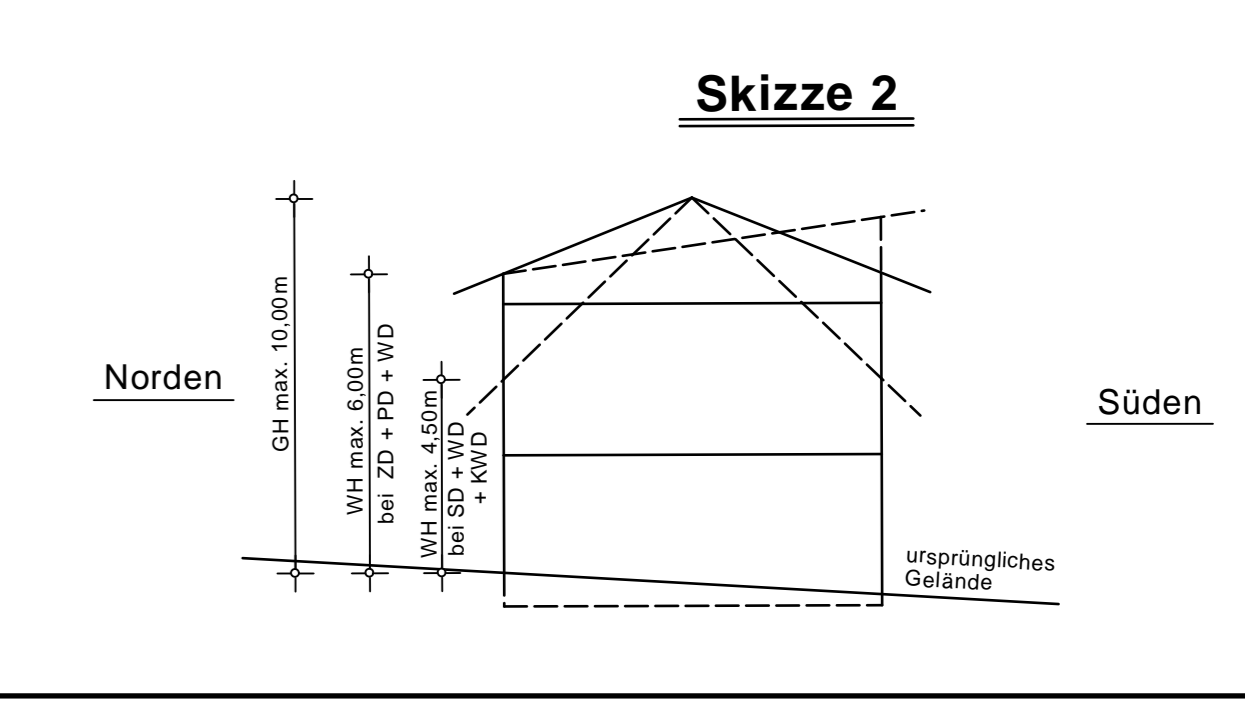
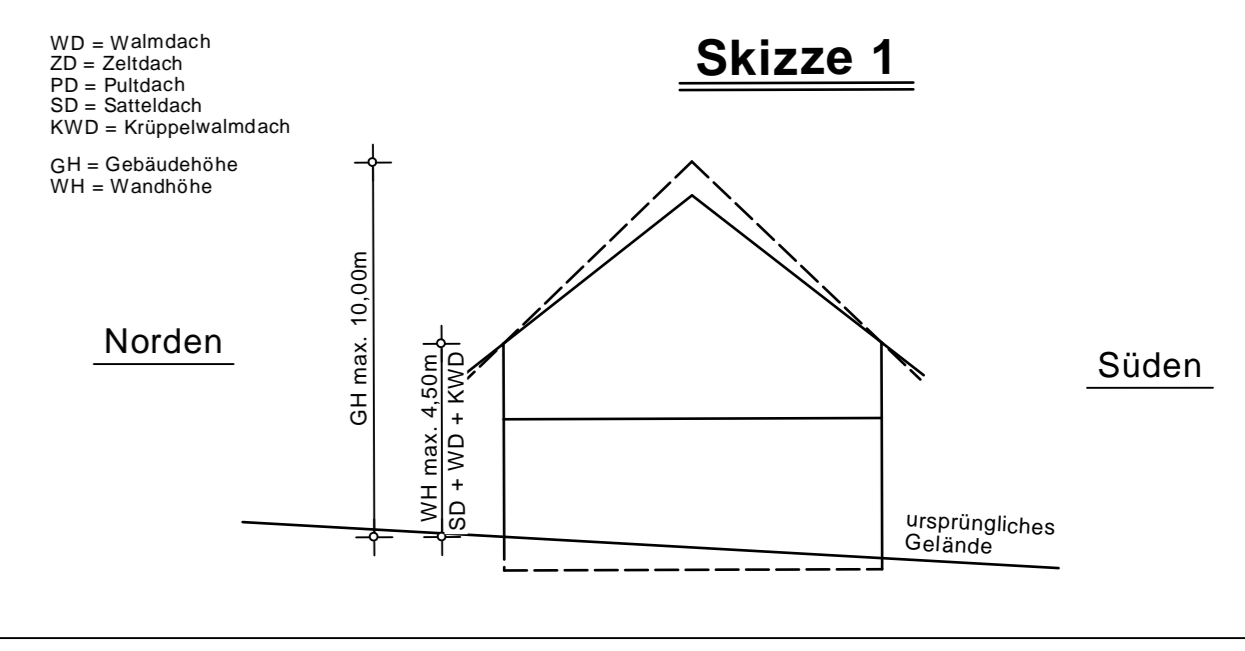
#### Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 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 Entdeckungsstätte 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 (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)

**Geruchs- und Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft:**  
 Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden unvermeidbaren Geruchs- und Geruchsbelästigungen in erträglichen Maßen zu dämpfen.

**Versickerung von Niederschlagswasser / Brauchwasseranlagen:**  
 Unverschlammtes Dachwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das schadhafte Versickern des Regenwassers auf den Grundstücken bleibt den Eigentümern unbenommen. Auch die Nutzung als Brauwasser ist denkbar.

### Verbindliche Vorschriften als Ergänzung zu A. u. B. der FESTSETZUNGEN in der Planlegung.



<h4>Aufstellungsbeschluss</h4> <p>Der Rat der Gemeinde Ense hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" aufzustellen.</p> <p>Ense, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<h4>Bürgerbeteiligung</h4> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB von ..... bis ..... stattgefunden.</p> <p>Ense, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<h4>Beteiligung der Behörden</h4> <p>Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom ..... durchgeführt.</p> <p>Ense, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<h4>Auslegungsbeschluss</h4> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Wolfsheide III" wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom Rat der Gemeinde Ense am ..... beschlossen.</p> <p>Ense, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<h4>Öffentliche Auslegung des Planentwurfes</h4> <p>Der Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ..... ordentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ense, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<h4>Satzungsbeschluss</h4> <p>Der Rat der Gemeinde Ense hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" - gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und die Begründung hierzu vom ..... beschlossen.</p> <p>Ense, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<h4>Bekanntmachung und Inkrafttreten</h4> <p>Der Beschluß, das der Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" - beschlossen worden ist, wurde unter Hinweis auf § 10, Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am ..... bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" - mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 97 "Wolfsheide III" - mit der Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Ense, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<h4>Kartographische Darstellung</h4> <p>Stand der Planunterlagen: ..... Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Sundern, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<h4>Beseitigung</h4> <p>Die Übereinstimmung dieses Planes einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit bescheinigt.</p> <p>Ense, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>
---	---	--	---	--	---	---	--	--

## GEMEINDE ENSE

Planungsbüro für Bauwesen  
**F + H + D**  
**BAUplan** GmbH  
**Finger & Partner**

Röhre 46 • 59469 Sundern  
 Tel. 02937 798223 • Fax 799054  
 E-Mail: F+H+D@BAUplan-DE-online.de

### Bebauungsplan Nr. 97 „Wolfsheide III“ Ortsteil Bremen

Gemarkung Bremen \* Flur 2      Maßstab 1 : 500

59469 Ense, den .....