



# GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 8B

„Wenden –  
Balzenberg“

3. vereinfachte Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitet und aufgestellt:

Architekturbüro Dipl.-Ing. Gerhard Arns  
Hauptstr. 56 57482 Wenden

Tel. 02762 / 2398 + 2358

Fax 02762 / 3248

e-mail: [gerhard.arns@architekt-arns.de](mailto:gerhard.arns@architekt-arns.de)

Bebauungsplan Nr. 8B  
„Wenden – Balzenberg“  
3. vereinfachte Änderung

**Begründung  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Allgemeines
2. Plangebietsbeschreibung
3. Vorbereitende Planungen
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Planungen Dritter
4. Städtebauliche Zielsetzung
  - 4.1 Plananlass – Inhalt der Änderung
  - 4.2 Konkrete Zielsetzung / Bauliche Nutzung
  - 4.3 Umweltprüfung/ -bericht
  - 4.4 Immissionsschutz - Altlastenverdacht
  - 4.5 Eingriff in Natur und Landschaft
  - 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 4.7 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauGB
5. Ver- und Entsorgung
  - 5.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung
  - 5.2 Abwasserbeseitigung
  - 5.3 Abfallbeseitigung
6. Landschaftsschutz / Wasserwirtschaft
7. Abschließende Verfahrensmerkmale

## **1. Allgemeines**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Wenden hat am 14.05.2003 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B „Wenden - Balzenberg“ einzuleiten.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese vereinfachte Änderung und die damit verbundene geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche vertretbar und wünschenswert, da diese die bestehende Bebauung in östlicher Richtung abrundet und gleichzeitig die evangelische Kirche als Teil des religiösen und kulturellen Lebens im Zentralort Wenden räumlich stärker integriert.

Aus diesem Grund wurde das Instrument der vereinfachten Änderung des bestehenden Bebauungsplanes gewählt, um für mehrere geplante Bauobjekte die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

## **2. Plangeietsbeschreibung**

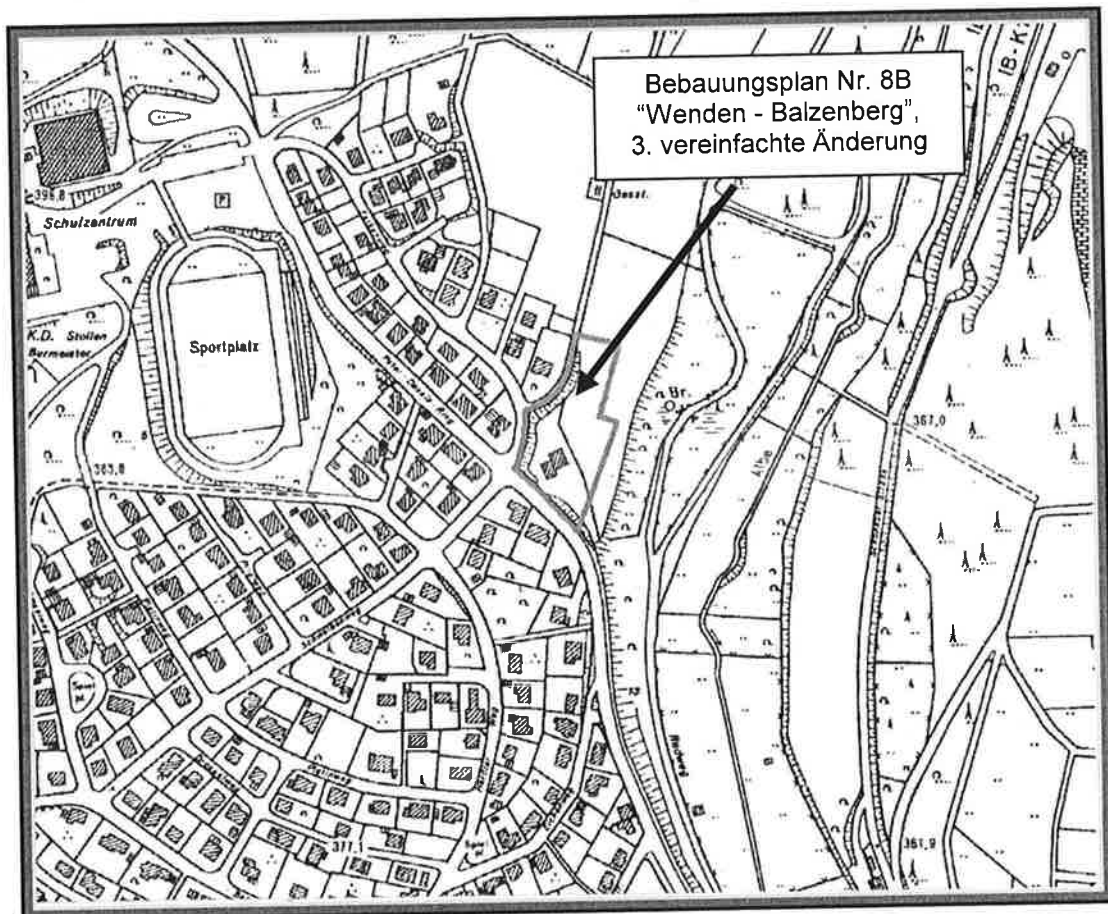
Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Zentralortes Wenden.

Im Nord- und Süd-Westen grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung an. Nord- und Südöstlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, wobei Grünlandnutzung vorherrscht.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung: Wenden;  
Flur: 4;  
Flurstück: 1030, 1260, 1262, 1271 (tlw.), 1274 (tlw.), 1439 - 1443, 1444 (tlw.), 1445, 1446 und 1447 (tlw.).

Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen:



### **3. Vorbereitende Planungen der Gemeinde, Planungen Dritter**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden, wirksam seit dem 18.12.1974, stellt für den überwiegenden Teil des Planbereichs der Änderung Wohnbauflächen und für einen geringen Teil Flächen für die Landwirtschaft dar.

Da es sich um eine geringfügige Erweiterung der Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8B „Wenden – Balzenberg“ handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

#### **3.2 Planungen Dritter**

Nach §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.

Konkrete Planungsabsichten Dritter, die sich auf das Plangebiet auswirken, sind der Gemeinde Wenden nicht bekannt.

### **4. Städtebauliche Zielsetzung**

#### **4.1 Planungsanlass – Inhalt der Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 8B „Wenden - Balzenberg“,  
rechtsverbindlich seit dem 29.12.1982,

- |             |                     |             |
|-------------|---------------------|-------------|
| 1. Änderung | rechtskräftig seit: | 02.07.1985, |
| 2. Änderung | rechtskräftig seit: | 02.04.1992  |

stellt für den Planbereich Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche dar.

Eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um für den Bereich „Peter-Dassis-Ring“- Einmündung und Verlängerung „Unterer Falkenweg“ eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

#### **4.2 Konkrete Zielsetzung/ Bauliche Nutzung**

Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung in der Verlängerung der „Unteren Falkenweg“-Straße.

Durch die Verlängerung der „Unteren Falkenweg“-Straße (Planstraße) ist die Erschließung für eine mögliche spätere Erweiterung der Wohnbaufläche in östlicher Richtung gesichert.

Im Plangebiet der vereinfachten Änderung sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung der Wohnbaufläche für Wohngebäude wie folgt begrenzt:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Grundflächenzahl:                   | 0,3   |
| Geschossflächenzahl:                | 0,6   |
| Zahl der Vollgeschosse:             | 2   |
| Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: | je angefangene 450 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Wohneinheit; jedoch max. 2 Wohneinheiten je Baufenster. |

Trotz der in den letzten Jahren erkennbaren Reduzierung der Grundstücksgrößen ist eine Grundflächenzahl von 0,3 für eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Wohnbebauung ausreichend; so sind auf einem 600 m<sup>2</sup> großem Grundstück 180 m<sup>2</sup> überbaubar und für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Nebenanlagen stehen weitere 90 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Größe der Grundstücke liegt zwischen 450 m<sup>2</sup> bis 730 m<sup>2</sup>, d.h. durchschnittlich 627 m<sup>2</sup>; mit Ausnahme eines vorhandenen, bebauten Grundstücks mit einer Größe von 2.343 m<sup>2</sup>. Dieses Grundstück befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes und ist bereits mit einem Gebäude bebaut, welche zur Zeit kirchlichen Zwecken (evangelisches Gemeindezentrum) dient. Diese Nutzung soll nicht geändert werden.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße soll erreicht werden, dass die geplante Siedlungsstruktur d.h. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser umgesetzt werden kann.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am Höhenverlauf der „Unteren Falkenweg“-Straße und deren Verlängerung (Planstraße) sowie der vorhandenen Topografie und sind i. d. R. für jedes Grundstück in Meter über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt.

Der Geltungsbereich der jeweiligen zulässigen Gebäudehöhen wird durch die umgebende Baugrenze begrenzt. Um innerhalb des Baugebietes eine homogene (Gebäude-) Höhenentwicklung zu sichern, ist die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß erforderlich.

Die zulässige Gebäudehöhe wurde so gewählt, dass auf jedem Grundstück ein zweigeschossiges Wohngebäude entstehen kann.

Bei dem bereits bebauten Grundstück, für das auf Grund der Nutzung, der Topografie sowie der Grundstücksgröße und -lage keine Festsetzung in der Höhe gemacht ist, ergibt sich eine Begrenzung der Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Geschossigkeit (II).

Für die geplanten Baugrundstücke ist die überbaubare Grundstücksfläche als ein sog. „Baufenster“ festgesetzt, da wegen der „grundstücksbezogenen“ Festsetzungen für die Gebäudehöhe eine klare Abgrenzung des „Geltungsbereiches dieser Festsetzung“ notwendig ist.

Die seitliche Begrenzung ist dabei so gewählt, dass ein Grenzabstand von 3 Metern eingehalten werden muss.

Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur auf den Grundstücken möglich, wo die Größe des Baufensters eine derartige Bauweise zulässt.

#### **4.3 Umweltprüfung/ -bericht**

Eine Umweltprüfung sowie ein -bericht sind gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da es sich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B „Wenden – Balzenberg“ handelt.

Von einer Umweltprüfung und -bericht wird daher abgesehen.

#### **4.4 Immissionsschutz – Altlastenverdacht**

Da die Erweiterung der Wohnbaufläche nur geringfügig ist, sind zusätzliche Immissionen nicht zu erwarten.

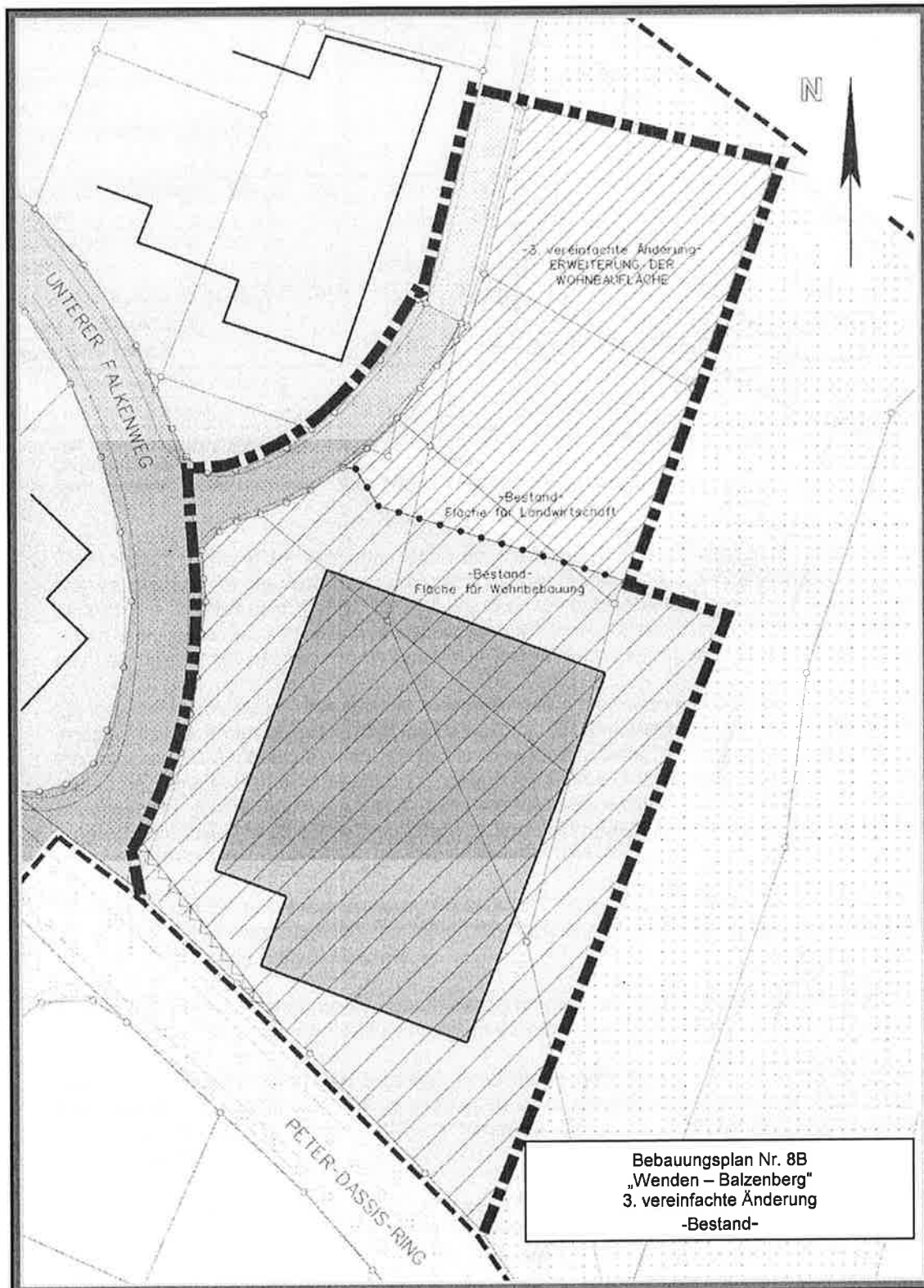
Im Plangebiet der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes besteht kein Altlastenverdacht.

#### 4.5 Eingriff in Natur und Landschaft/ Eingriff - Ausgleich

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B „Wenden – Balzenberg“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gem. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG auszugleichen sind.

Die Erweiterung der Wohnbaufläche im Plangebiet wird zur Zeit als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Die Wiesen wurden im Laufe des Jahres mehrfach gedüngt, wobei sie in dieser Zeit auch mehrfach gemäht werden.

Es befinden sich keine erhaltenswerten Bäume auf dem Grundstück.



| Flächenbilanz – Funktionswerte  |    |       |        |  |    |       |              |
|---|----|-------|--------|--|----|-------|--------------|
| Verfahren: Bebauungsplan Nr. 8B „Wenden – Balzenberg“, 3. vereinfachte Änderung |    |       |        |  |    |       |              |
| Bestand   |    |       |        | Planung  |    |       |              |
| Nutzung   | FW | m²    | FWF    | Nutzung  | FW | m²    | FWF          |
| Allgemeines Wohngebiet<br>GRZ: 0,4<br>(gesamt: 3593 m²)<br>- überbaubar -       | 0  | 1.437 | 0      | Allgemeines Wohngebiet<br>GRZ: 0,3<br>(gesamt: 4.662 m²)<br>- überbaubar | 0  | 1.399 | 0            |
|   |    |       |        | Mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, u. ä. bebaubar (0,15)**         | 7  | 699   | 4.893        |
| - nicht überbaubar*   | 5  | 2.156 | 10.780 | Nicht überbaubar**   | 20 | 2.564 | 51.280       |
| Flächen für die Landwirtschaft davon<br>Grünland – intensiv genutzte Wiese      | 40 | 759   | 30.360 | Private Grünfläche (mit Pflanzgebot)                                     | 30 | 190   | 5.700        |
| Grasflur an Dämmen, Böschungen  | 20 | 500   | 10.000 |  |    |       |              |
| Straßenverkehrsfläche (versiegelt)  | 0  | 219   | 0      | Straßenverkehrsfläche (versiegelt)                                       | 0  | 358   | 0            |
| Land- und forstwirtschaftlicher Weg (unbefestigt)                               | 10 | 139   | 1.390  |  |    |       |              |
| Summe <b>BESTAND</b>  |    | 5.210 | 52.530 | Summe <b>PLANUNG</b>   |    | 5.210 | 61.873       |
| FW: Funktionswert der Nutzung   |    |       |        | Abzüglich Summe <b>BESTAND</b>   |    |       | -52.530      |
| FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße                                   |    |       |        | <b>Bilanz FWF</b>  |    |       | <b>9.343</b> |

\* Für diesen Bebauungsplan gilt die BauNVO von 1968 – keine Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Garagen u. ä.

\*\* gem. BauNVO 1990 und mit Vorgaben für die Niederschlagswasserbeseitigung

Trotz einer Erhöhung der Wohnbaufläche um mehr als 10 % ergibt sich eine positive Bilanz, weil im Bestand für die Wohnbaufläche eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt ist und zusätzlich die BauNVO i. d. F. bis 1990 gilt, so dass die mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen u. ä. überbaubaren Flächen bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl nicht berücksichtigt werden. So ist eine vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich.

Da in absehbarer Zeit angrenzend an diesen Änderungsbereich weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen, erfolgt die Bewertung der geplanten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot (Strauchhecke) nicht mit der im Bewertungsschema vorgesehenen Maximalpunktzahl. Eine dauerhafte natürliche Entwicklung dieses Gehölzsteifens kann nicht sichergestellt werden, da der jetzt noch vorhandene unmittelbare Kontakt zur freien Landschaft (hier: landwirtschaftliche Nutzfläche) durch die geplante Wohnbauflächenenerweiterung dann nicht mehr gegeben ist.

Die Bewertung der mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, u. ä. bebaubaren Flächen erfolgt nicht mit der im Bewertungsschema maximal vorgesehenen Punktzahl, da keine Vorgaben für die Dacheingrünung festgesetzt sind.

Ergänzend zu den flächenmäßig quantifizierbaren Ausgleichmaßnahmen werden noch folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf den Baugrundstücken sind Zugänge, Zufahrten und Terrassen unter Beachtung der Ausführung des ATV Arbeitsblattes 138 so anzulegen, dass das Niederschlagswasser auf diesen Flächen bzw. über die Randzonen „natürlich“ versickern kann und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt werden muss.

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 650 m² Grundstücksfläche, die als überbaubare oder nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, mindestens ein Baum sowie zwei Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Berechnung der relevanten Grundstücksfläche sind die Flächen nicht zu berücksichtigen, die mit einer Festsetzung gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB belastet sind.

Die Auswirkungen dieser Festsetzungen sind bei der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes flächenmäßig nicht quantifizierbar, da der Umfang der hiervon betroffenen Flächen von der individuellen Planung des Bauherrn abhängt.

#### **4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Weder im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes noch in der plangebietsrelevanten Umgebung befinden sich eingetragene Bau- oder Bodendenkmäler oder durch Satzung festgesetzte Denkmalbereiche.

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.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 13 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

#### **4.7 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW**

Das Orts- und Landschaftsbild wird entscheidend durch eine für die Region typische Bauweise geprägt. Die von Region zu Region unterschiedlichen Bauweisen wurden durch eine Vielzahl von ortstypischen Faktoren beeinflusst. Neben kulturellen Einflüssen waren die „Baumaterialvorkommen“ einer Region entscheidend für die Bauweise.

Durch diese historisch entwickelte ortstypische Bauweise erhielt die Region eine unverwechselbare Eigenart, die eine wesentliche Voraussetzung für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Heimatregion und ihrem Heimatort ist. Ein Orts- und Landschaftsbild, mit dem sich die Bewohner identifizieren können, ist ein Stück Lebensqualität für alle.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes liegt im öffentlichen Interesse und ist eine Aufgabe der städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB). Das bedeutet jedoch nicht, dass der Gestaltungsspielraum auf die historische Bauweise der letzten Jahrhunderte beschränkt werden darf. Vielmehr müssen auch die aus der Region hervorgegangenen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte angemessen berücksichtigt werden, z.B. die Entwicklung von verwendeten Baustoffen oder der gestiegene Wohnflächenbedarf.

Die zulässige Dachneigung umfasst einen Bereich von 30° bis 52°. Die untere Grenze liegt unterhalb der bisher ortsüblichen Dachneigung, um ganzjährig eine optimale Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

So beträgt für die Brauchwasseraufbereitung in den Hauptnutzungszeiten Frühjahr und Herbst ca. 30° bis 35°, für den ganzjährigen Kollektorbetrieb zwischen 35° und 40°.

Soll die Sonnenenergie für die Unterstützung der Raumheizung genutzt werden, sollte die Dachneigung zwischen 45° und 70° betragen.

(Quelle: Planen mit der Sonne – Arbeitshilfen für den Städtebau, 1998, Hrsg.: Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NRW)

Untergeordnete Nebendächer, Dächer von Nebenanlagen sowie von überdachten Stellplätzen und Garagen können eine abweichende Dachneigung aufweisen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden daher plangebietsbezogen als Festsetzung in die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes übernommen.



## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung der Grundstücke mit Wasser, Strom und Gas kann durch die vorhandene Erschließungsanlage gesichert werden.

### **5.2 Abwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B anfallende Abwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Peter-Dassis-Ring“- Straße geleitet und der Kläranlage in Gerlingen zugeführt.

Es ist vorgesehen, das Regenwasser der Flächen für Zufahrten, Zugänge sowie Terrassen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Diese Flächen sind unter Beachtung der Ausführung des ATV Arbeitsblattes 138 so anzulegen, dass das Niederschlagswasser auf diesen Flächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksflächen „natürlich“ versickern kann und nicht dem Abwasserkanal zugeführt werden muss.

Eine Festsetzung zur Verwendung bestimmter Materialien z.B. Rasengittersteine oder wasserdurchlässiges Pflaster, wird nicht getroffen, damit der Grundstückseigentümer selbst entscheiden kann, wie und wo das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickern soll.

### **5.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das von der Gemeinde beauftragte Unternehmen.

Papier und kompostierbare Abfälle werden getrennt gesammelt.

Für die Sammlung von Altglas sind in der näheren Umgebung Standorte für Altglascontainer zu finden.

## **6. Landschaftsschutz / Wasserwirtschaft**

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Landschafts- oder Wasserschutzgebietes.

## **7. Abschließende Verfahrensmerkmale**

Diese Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2006 gebilligt.

Wenden, 21.06.2006

i. V.

(Bürgermeister)

(Schriftführer)