



gemeinde wenden

Bebauungsplan Nr. 31

"Ottfingen - Am Hepperich"

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Wenden
Der Gemeindedirektor
-Planungsabteilung-

AZ.: 60/61 26-02/31

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 31 "Ottfingen - Am Hepperich"

der Gemeinde Wenden

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines, Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Übergeordnete Planungen
(Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)
4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter
(Flächennutzungsplanung, Rahmenplanung, andere Träger öffentlicher Belange)

• • •

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

5.3 Zielsetzungen im einzelnen

5.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

5.5 Bestandsschutz

5.6 Immissionsschutz

5.7 Naturschutz und Landschaftspflege

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

5.9 Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB

6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

8. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

8.1 Bürgerbeteiligung

8.2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfs

8.4 Ergebnis der Abwägung

8.5 Eingeschränkte Beteiligung

8.6 Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

10. Abschließende Verfahrensvermerke

...

1. Allgemeines, Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wenden hat in seiner Sitzung am 04.11.1991 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen,

den Bebauungsplan Nr. 31 "Ottfingen-Am Hepperich" im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Verfahrensablauf im einzelnen

04.11.1991 Planaufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB und Beschuß über die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

16.12.1991 Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

12.10.1992 Erneuter Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB

15.02.1993 Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses

07.01.1992 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB; Öffentliche Bürgerversammlung in Ottfingen, Gaststätte Eichert, Breites Tor 20

11.02.1993 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

10.12.1992 Beschuß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung

...

- 15.02.1993 Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB
- 11.02.1993 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung
- 23.02. - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung
- 24.03.1993 (einschl.)
- 03.05.1993 Entscheidung über Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschuß
- 01.07. - Eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3
15.07.93 i. V. m. § 13 BauGB
(09.07.1993: Eigentümerversammlung)
- 07.07.1993 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. §13 BauGB
- 29.07.1993 Entscheidung über Anregungen und Bedenken und erneuter Satzungsbeschuß
- 04.08.1993 Anzeige des Bebauungsplanes beim Regierungspräsidenten gem. § 11 Abs. 1 BauGB
- 26.08.1993 Versagung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Regierungspräsidenten gem. § 11 Abs. 3 BauGB
- 13.12.1993 Beschuß über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes und Begründung
- 10.1.94 Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Planentwurfes

...

17.1.94 Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

5. 1.94 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

5. 7.94 Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann

5.7.94 Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB

2. Plangebietsbeschreibung

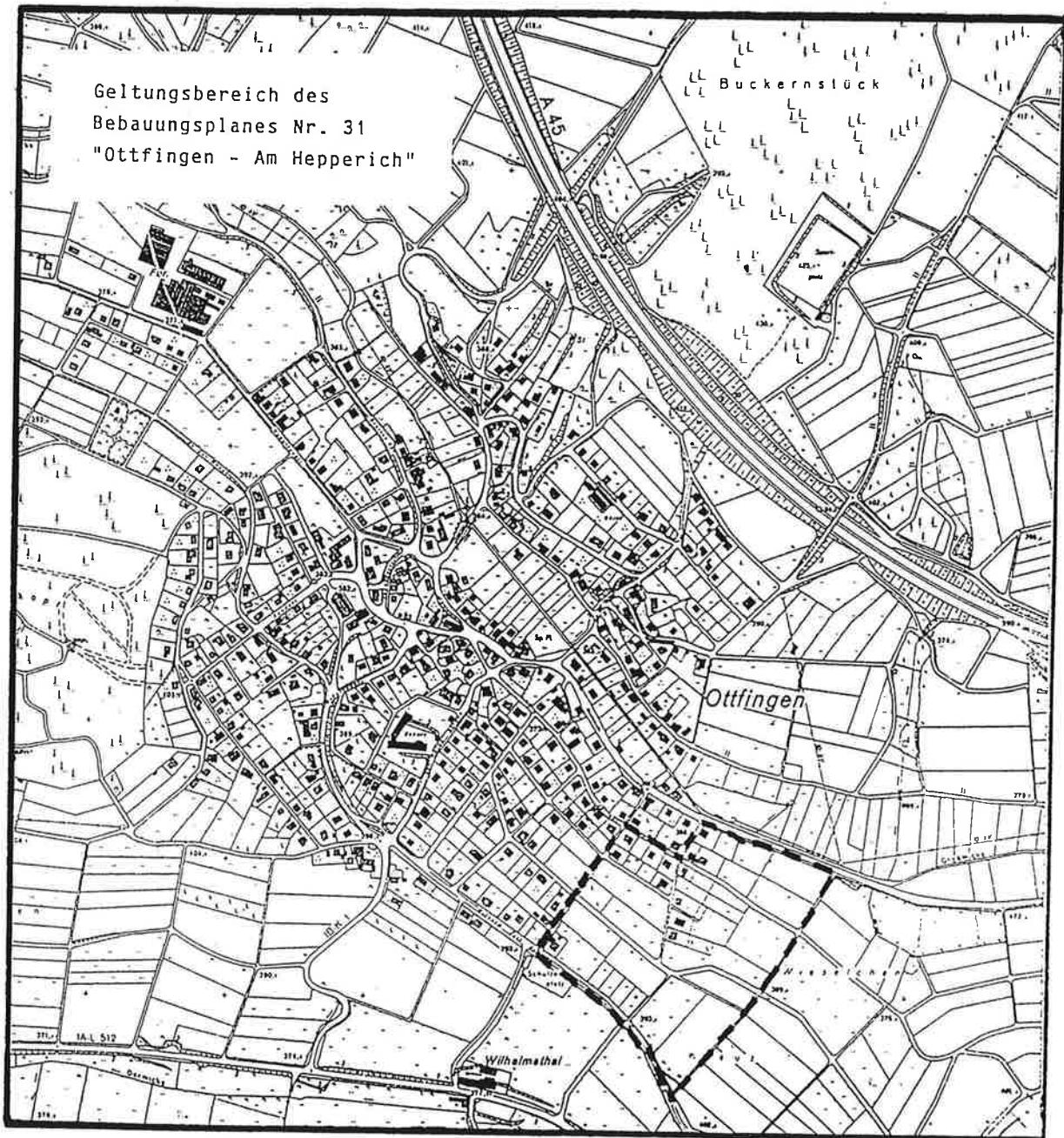
Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Ottfingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden von der Straße "In der Nordhelle" ausschließlich bis zum Kreuzungspunkt mit der Rosenstraße und der Rosenstraße einschließlich bis zum Kreuzungspunkt "In der Nordhelle",
- im Nordosten von der Bachstraße ausschließlich,
- im Osten von einem landwirtschaftlichen Weg Flur 17, Flurstücke 333, 12, 165, ausschließlich, der eine annähernd senkrechte Verbindung zwischen der Bachstraße und der Wilhelm-Tell-Straße bildet,
- im Süden von der Wilhelm-Tell-Straße, tlw. einschließlich,

...

- im Westen von der von Droste-Hülshoff-Straße einschließlich und einem Teilbereich der Wilhelm-Tell-Straße einschließlich.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich im einzelnen aus dem Übersichtsplan.



3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 der Neufassung des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 630) und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROP) vom 23.04.1975.

Die Gemeinde Wenden liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkt-räume.

3.2 Landesplanung

Der Ortsteil Ottfingen ist im Landesentwicklungsplan (LEP) I/II vom 01.05.1979 der ländlichen Zone zugeordnet. Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich des Grundzentrums Wenden und an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Köln-Olpe (BAB A 4) und Hagen-Siegen (BAB A 45). Das Grundzentrum Wenden gehört zum Mittelbereich Olpe und zum Oberbereich Siegen.

Der LEP III vom 15.09.1987 sieht für das Plangebiet eine Nutzung als "Freiraum für ländliche Zonen" vor. Der gesamte Ortsteil Ottfingen - damals ca. 1.750 Einwohner - ist mit der o. g. Darstellung überplant.

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen - vom 10.10.1989 sieht für das gesamte Plangebiet einen Agrarbereich vor. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl ist der Ortsteil Ottfingen noch nicht als Wohnsiedlungsbereich in den GEP aufgenommen worden.

...

4. Vorbereitende Planungen der Gemeinde, Planungen Dritter

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wenden, wirksam seit dem 18.12.1974, stellt das Gebiet seit der XVIII. Flächennutzungsplanänderung als "Wohnbauflächen" dar, so daß der Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind, soweit der Gemeinde bekannt, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

5.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Quelle: unveröffentlichte Daten der Gemeinde
Wenden

Einwohnerzahl Gemeinde Wenden

Stichtag 31.12.1977	15.533
Stichtag 31.12.1992	<u>18.085</u>
Zuwachs absolut	2.552
Zuwachs in Prozent	16,4 %

...

davon in Ottfingen	
Stichtag 31.12.1977	1.539
Stichtag 31.12.1992	<u>1.853</u>
Zuwachs absolut	314
 Zuwachs in Prozent	20,4 %

Die Bevölkerungsentwicklung in dem Ortsteil Ottfingen vollzog sich, im Vergleich zu der Situation im Gemeindegebiet Wenden, dynamischer. Bei einer gleichbleibenden Entwicklung kann davon ausgegangen werden, daß Ottfingen die Grenze von 2.000 Einwohnern bis zur Jahrtausendwende erreicht hat.

5.1.2 Wirtschaft

Seit der Fertigstellung der Bundesautobahn BAB A 45 - Sauerlandlinie - hat sich die wirtschaftliche Lage in der Gemeinde Wenden spürbar verbessert. Die Gemeinde wurde dadurch zum Standort für neugegründete oder verlagerte Unternehmen.

Zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, zum Pendlerabbau und unter Berücksichtigung der günstigen Lage wird die gemeindliche Entwicklungsplanung auch in Zukunft neue Industriestandorte ausweisen müssen. Dabei wird der Schwerpunkt auf qualitativ hochwertige Arbeitsplätze mit geringen Umweltbelastungen gelegt.

Außerdem muß weiterhin die Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gestärkt und unterstützt werden.

...

5.2 Planungsanlaß und allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 31 "Ottfingen - Am Hepperich" ist nach den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung konzipiert. Durch ihn wird die Erschließung und Bebauung der Flächen als Wohngebiet vorbereitet. Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird entsprechend dem Bestand im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erschließung orientiert sich überwiegend an vorhandenen Wegeverbindungen und den topographischen Gegebenheiten. Für das Baugebiet wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt, die dem Orts- und Landschaftsbild angepaßt ist.

Planungsanlaß war der wachsende Bedarf an Wohnbauflächen der einheimischen Bevölkerung, aber auch von vielen Aus- und Übersiedlern. Von den zur Verfügung stehenden 52 Bauplätzen im Plangebiet, die vorab von der Gemeinde erworben wurden, sind bereits 45 davon an Bauwillige vergeben. Für zahlreiche Grundstücke wurden bereits Bauanträge gestellt. Die Dringlichkeit der Ausweisung wurde durch Verzögerungen im Verfahren aufgrund neuer Rechtsprechung noch akuter.

5.3 Zielsetzung der Planaufstellung

5.3.1 Flächengliederung - Übersicht -

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

° Netto-Wohnbauland	5,521 ha	59,16 %
(allgemeines Wohngebiet		
gem. § 4 BauNVO)		

davon

vorh. Wohnbauland	1,561 ha
Flächen für Anpflanzungen	
(privat)	0,280 ha

...

° Verkehrsflächen	1,043 ha	11,18 %
davon		
Flächen besonderer Zweckbestimmung	0,184 ha	
° Grünflächen	2,19 ha	23,47 %
davon		
öffentlich	2,071 ha	
privat	0,119 ha	
° Flächen für Anpflanzungen (öffentlich)	0,227 ha	2,43 %
° Flächen für die Landwirtschaft	0,346 ha	3,71 %
° Flächen für Versorgungsanlagen	0,005 ha	0,05 %
Gesamtfläche	9,332 ha	100,00 %

5.3.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der geplanten, überwiegenden Wohnnutzung.

Die Grundstückszuschnitte und -größen in dem Baugebiet sind so gewählt, daß den Eigentümern die Möglichkeit gegeben wird, das Grundstück individuell zu nutzen. Aufgrund der u. g. Vorgaben und einer entsprechenden Festsetzung der Baugrenzen, kann eine Bebauung sowohl in Form eines Einzel- als auch Doppelhauses und eines Ein- oder Mehrfamilienhauses erfolgen.

...

Gem. § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere u.a. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Insbesondere in topographisch bewegtem Gelände sind für die Gestaltung eines homogenen Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Gestaltung der "Dachlandschaft" notwendig. Festsetzungen für die Höhenentwicklung der Gebäude sollen außerdem einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse vorbeugen (z. B. ausreichende Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke).

Festsetzungen für die Bebauung:

WA, II, o (Allgemeines Wohngebiet, max. 2 Vollgeschosse bei offener Bauweise)

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

GRZ: 0,3 (Grundflächenzahl)

GFZ: 0,6 (Geschoßflächenzahl)

DN: 35°-45° (Dachneigung)

DF: SD, KWD (Dachform: Sattel- und Krüppelwalmdach)

<--->

Zulässige Firstrichtung

Der Geltungsbereich für die angegebene Firstrichtung reicht von

...

Pfeilspitze zu Pfeilspitze. Ist in einem dieser Geltungsbereiche nur eine Firstrichtung dargestellt, kann die Firstrichtung um 90° abweichen, so daß sowohl traufen- als auch giebelständige Häuser zulässig sind. Bei untergeordneten Gebäudeteilen kann grundsätzlich um 90° von der dargestellten Firstrichtung abgewichen werden.

Eine zweite Firstrichtung ist in den Fällen angegeben, wenn die Abweichung der beiden Firstrichtungen nicht 90° beträgt und nur so eine eindeutige Zuordnung zu einem der beiden angrenzenden Straßenräume möglich ist.

TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

Die Traufhöhen betragen an der Mitte der Gebäude über der Höhe der Straßenachse:

talseitig (TS)	: max. 4,5 m, min. 3 m
bergseitig (BS)	: max. 7 m
ohne eindeutige Zuordnung	: max. 6 m

Traufhöhe:

Höhe der unteren waagerechten Begrenzung
der Dachfläche
(Schnittpunkt der Außenwand mit der Dach-
haut)

Gebäudemitte:

zur Straßenverkehrsfläche hin stehende Außen-
wand, davon die Hälfte (Mitte)

...

Straßenachse:

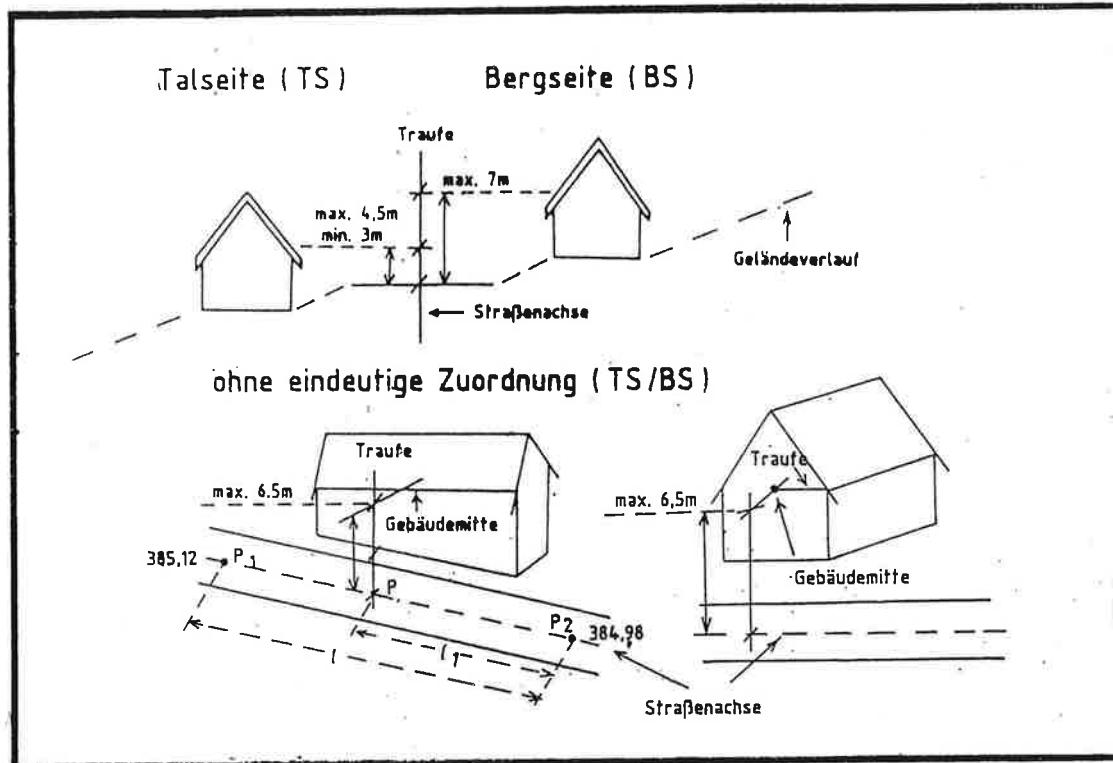
lokalisiert die Höhenfestsetzung für die Straßenverkehrsfläche

Im Bebauungsplan sind die Höhenangaben (m über NN) in regelmäßigen Abständen von 20 Metern entlang einer Straßenachse sowie an den Schnittpunkten unterschiedlicher Straßenachsen vorhanden. (Für die Ermittlung der Traufhöhen ist zwischen den Höhenangaben von einer gleichbleibenden Längsneigung der Straßenverkehrsfläche auszugehen.)

Grundlage für die Ermittlung der Traufhöhen eines Gebäudes ist die Höhe der Straßenachse der Straßenverkehrsfläche, die an das Grundstück grenzt. Grenzt ein Grundstück an mehrere Straßenverkehrsflächen, so ist die Straßenachse der Straßenverkehrsfläche die Grundlage für die Ermittlung der Traufhöhe, der die Traufseite des betroffenen Gebäudes zugewandt ist.

Dabei ist die Höhe der Straßenachse an dem Punkt "P" zu ermitteln, der der Mitte der dieser Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Ist die der Straßenverkehrsfläche zugewandte Gebäudeseite nicht eindeutig bestimmbar, so ist die Traufseite des Gebäudes als Grundlage für die Ermittlung der Traufhöhe heranzuziehen.

...



Ermittlung der Höhe der Straßenachse:

$$h(P) = h(P_2) + \frac{h(P_1) - h(P_2)}{l} \times 11$$

$h(P)$: Höhe der Straßenachse am Punkt P

$h(P_1)$: Höhe der Straßenachse am Punkt P 1

$h(P_2)$: Höhe der Straßenachse am Punkt P 2

l : Entfernung vom Punkt P1 zu Punkt P2

11: Entfernung vom Punkt P zu Punkt P2

5.3.3 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich durch Straßenbegrenzungslinien gekennzeichnet. Eine detaillierte Aufteilung des Straßenraumes in Gehweg, Fahrbahn, Straßen-

...

begleitgrün und öffentliche Parkplätze oder Mischverkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Ein Netz von Fußwegen dient der sicheren Erschließung des Spielplatzes und des angrenzenden Freiraumes.

5.3.4 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist im östlichen Bereich des Plangebietes innerhalb einer Grünfläche vorgesehen. Die Zuordnung wurde abseits des Haupterschließungsweges vorgenommen und auf eine gute fußläufige Erreichbarkeit geachtet.

Die Standortwahl berücksichtigt die Belange der Verkehrssicherheit.

5.3.5 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zwischen der Straße "In der Nordhelle" und der "Hepperichstraße" im Osten des Bebauungsplanes befindet sich eine der o. g. Grünflächen. Diese ist mit der Signatur "Zweckbestimmung Spielplatz" gekennzeichnet. Als Übergang zu den angrenzenden Freiflächen dient die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Siedlungsrandgestaltung, entlang der östlichen Plangebietsgrenze (vgl. 5.7, Naturschutz und Landschaftspflege).

5.3.6 Private Grünfläche/landwirtschaftl. Flächen

Die private Grünfläche auf dem Flurstück 273 hat ebenso wie die landwirtschaftliche Fläche

...

auf dem Flurstück 236 eine wichtige Funktion im Rahmen der Vernetzung der Grünbereiche innerhalb des Plangebietes und der Verbindung zu den angrenzenden Freiflächen. Zwar erfahren diese Flächen durch die zusätzliche Randbepflanzung unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung nur eine geringfügige ökologische Aufwertung, aber die Tatsache, daß diese Flächen nicht versiegelt werden, ist hierbei von entscheidender Bedeutung.

Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung des Flurstückes 236 und das Freihalten dieser Fläche von jeglicher Wohnbebauung ist auch in der Lage zum Schützenplatz und der Schützenhalle auf der gegenüberliegenden Seite der Wilhelm-Tell-Straße begründet, da so mögliche Nachbarschaftskonflikte bei Veranstaltungen auf dem Schützenplatz oder in der Schützenhalle vermieden werden.

5.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

5.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist regional in südöstlicher Richtung mit dem Ortsteil Hünsborn, in nordwestlicher Richtung mit dem Ortsteil Rothemühle und in nördlicher Richtung mit dem Ortsteil Wenden verknüpft.

Über die v. g. Ortsteile bestehen überregionale Verbindungen durch die L 512, L 564 und L 905. Die Zubringerfunktion zu den Anschlußstellen an die BAB A 45 (Sauerlandlinie) und an die BAB A 4 (Köln-Olpe) erfüllt die Landstraße L 512.

...

5.4.2 Innere Erschließung

Zur Entlastung der Verkehrsverhältnisse in dem vorhandenen Wohngebiet wurde eine neue Erschließungsstraße von der Bachstraße aus geplant. Diese soll die Verkehrsströme aus Richtung Hünsborn zum neuen Wohngebiet aufnehmen. Gleichzeitig ist beabsichtigt, den nördlichen Teil der Rosenstraße zwischen der Bachstraße und der Straße "In der Nordhelle" einzuziehen, da diese ihre Funktion durch die o. g. neue Erschließungsstraße verliert.

Anschlußpunkte an das bestehende Wohngebiet ergeben sich für das Plangebiet durch die Straße "In der Nordhelle", der Straße "Im Schulgarten", der Hepperichstraße und der Wilhelm-Tell-Straße.

Die Haupterschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über die Straße "In der Nordhelle", die in einer U-Form in die Hepperichstraße mündet.

Im Südosten des Plangebiets führen zwei Fußwege, die alleeartig mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden, in die freie Landschaft. Zwischen den beiden Fußwegen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, führt ein Wohnweg von 3,50 m Breite zu den Grundstücken im "Innenhofbereich". Dieser Weg dient der Erschließung eines Baugrundstückes und als Zugang zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz". Das Südende des Spielplatzes ist ebenfalls mit einem Fußweg verbunden, so daß eine gute Erreichbarkeit von allen Grundstücken des Neubaugebietes gegeben ist. Der o. g. Fußweg erstreckt sich weiter über einen Teilbereich der Rosenstraße in südlicher Richtung, kreuzt die Hepperich-

...

straße und wird weitergeführt bis zur Wilhelm-Tell-Straße, die die Verbindung zur freien Landschaft bildet.

Ein weiterer Fußweg ist auf dem Teilstück der "von Droste-Hülshoff-Straße" zwischen der Schulgartenstraße und der Hepperichstraße festgesetzt. Die Aufrechterhaltung dieser Wegeführung ist für "den Fußgänger", aufgrund seines Bestrebens möglichst kurze Wege zurückzulegen, von großer Bedeutung.

In der südwestlichen Verlängerung des zuvor genannten Fußweges ist für den Bereich der Wilhelm-Tell-Straße, der zwischen der Hepperichstraße und der Wilhelm-Tell-Straße liegt, ein Wohnweg von 4 m Breite festgesetzt worden. Dieser Weg wird ungefähr auf seiner halben Strecke durch eine Treppenanlage unterbrochen, so daß die Durchfahrt von Kraftfahrzeugen unterbunden wird und die vorhandenen Steigungsverhältnisse gemindert werden können. Die Rosenstraße wird ebenfalls an dem Übergang des Fußweges zum Wohnweg durch eine Sperrvorrichtung unterbrochen, so daß die Durchfahrt für den Kraftfahrzeugverkehr unterbunden wird.

Durch die Ausweisung eines Wohnweges mit einer Sperrvorrichtung im Bereich der Wilhelm-Tell-Straße und der Rosenstraße, werden die Wege mit einem sehr starken Längsgefälle für den Durchgangsverkehr gesperrt, so daß eine Verkehrsberuhigung erzielt wird.

Die zwischen der Hepperichstraße und der Wilhelm-Tell-Straße gelegenen Baugrundstücke

...

werden von der Wilhelm-Tell-Straße aus über zwei 3,50 m breite Wohnwege erschlossen.

5.4.3 Ruhender Verkehr

1. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze werden, soweit notwendig, an den Erschließungsstraßen ausgewiesen. Eine detaillierte Ausweisung erfolgt in dem Straßenausbauplan.

2. Private Stellplätze

Für die neu zu bebauenden Grundstücke ist der erforderliche Stellplatznachweis entsprechend den baurechtlichen Vorschriften auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5.5 Bestandsschutz

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden und rechtmäßig errichteten Anlagen kann der Eigentümer entsprechend der ursprünglichen Genehmigung weiter nutzen.

Im Rahmen dieses Bestandsschutzes darf der Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude selbst und Sicherungsmaßnahmen, wie z. B. Reparatur- bzw. sonstige Erhaltungsmaßnahmen, vornehmen.

Mit der Beseitigung oder dem Untergang der Anlage, beispielsweise durch Feuer, entfällt auch der Bestandsschutz.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind so weit umzusetzen, wie die rechtmäßig errichtete Anlage und ihre Nutzung nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird.

...

5.6 Immissionsschutz/Altlasten

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Autobahn A 45 wurde das Büro Dr. Werner Wohlfarth, Unternehmensberatung Umweltschutz, Kaltenberg 45-47, 5093 Burscheid, mit der Untersuchung zur Beurteilung der Lärmemissionen durch die BAB A 45 beauftragt.

Die Untersuchung hat exemplarisch für drei Grundstücke in dem Bebauungsplangebiet die Geräuschsituation, die durch die Verkehrslärmemissionen der Bundesautobahn BAB 45 an sämtlichen Fassaden der geplanten Wohnbebauung und im Außenbereich (Garten, Terrasse) hervorgerufen wird, rechnerisch auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen von 1990 (RLS 90) ermittelt.

Ferner wurden im Fall von Pegelüberschreitungen der festgelegten Planungszielwerte Anforderungen an die Bauausführung der Wohnhäuser sowie Hinweise zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes erarbeitet.

Die ursprünglichen Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen erwiesen sich bei einer konkreten Prüfung von Bauanträgen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde - Kreis Olpe - als nicht umsetzbar. Daher wurden die Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen wie folgt geändert:

Bisherige Festsetzung:

"Aufgrund der Lärmimmissionen der A 45 sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen:

- Schlafräume dürfen nur auf der der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden (Südfassade)
- Räume, die für einen dauernden Aufenthalt von

...

Personen gedacht sind, dürfen in keinem Fall auf der der Autobahn zugewandten Seite (Nordfassade) angeordnet werden

- an den Seitenfassaden (West- bzw. Ostfassade) dürfen nur in Ausnahmenfällen Räume angeordnet werden, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen; hierbei muß ein ausreichender passiver Schallschutz durch die Festlegung von Fensterschutzklassen gewährleistet sein
- nach DIN 4109 sind die der A 45 direkt zugewandten Fensterfronten dem Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A) tags) zuzuordnen; für diese Lärmpegelbereiche sind bei üblicher Bauweise Fenster mit einem Bauschalldämmaß von $R'_{w} = 25$ dB(A) erforderlich
- an den übrigen Fassaden, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, sind nach DIN 4109 ebenfalls Fenster mit einem Bauschalldämmaß von $R'_{w} = 25$ dB(A) ausreichend
- es empfiehlt sich jedoch generell der Einbau von Fenstern mit einem Bauschalldämmaß von $R'_{w} = 30$ dB(A), wenn in den Räumen Immissionspegel von maximal ca. 25 dB(A) während der Nachtzeit angestrebt werden
- dabei ist unbedingt zu beachten, daß keine Schallbrücken durch wenig dämmende Fassadenteile entstehen; besonders Rolladenkästen sind so auszulegen, daß auch sie mindestens die gleichen bauakustischen Anforderungen wie die Fenster erfüllen
- die Garten- und Terrassenanordnung hat auf der Südseite der Gebäude zu erfolgen, um die Eigenabschirmung durch die Gebäude zu nutzen

Diese Maßnahmen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes."

...

Neue Festsetzung:

- "- Im Plangebiet (Baugebiete I und II) ist durch eine geeignete Grundrißanordnung sicherzustellen, daß die Fenster von Schlafräumen auf den der Autobahn A 45 nicht zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Nicht zugewandte Gebäudeseiten im Sinne dieser Festsetzung sind keinem Direktschall von der Autobahn ausgesetzt.
- Die notwendigen Fenster von weiteren, nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten oder geeigneten Räumen, die an den der Autobahn zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, dürfen ein Bauschalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzkasse II gemäß der VDI-Norm 2719) nicht unterschreiten.
- Fassadenteile, die aufgrund schlechter Dämmeigenschaften Schallbrücken bilden können, wie z. B. Rolladenkästen, Fugen, haben die gleichen bauakustischen Anforderungen zu erfüllen wie die Fenster.
- Terrassen u. ä. sind im Schallschatten der Wohngebäude anzuordnen.
- Im Baugebiet I sind Balkone nur auf der der Autobahn nicht zugewandten Seite zulässig."

Altlasten sind nicht zu vermuten. Anhaltspunkte für vorhandene Altlasten haben sich nicht ergeben.

5.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Um die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen, wurde im Auftrag der Gemeinde Wenden von der Garten- und Landschaftsplanungs

...

GmbH Jürgen Wagner, Amselweg 18, 57392 Schmallenberg-Bleidorf, ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan aufgestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Die unbebauten Bereiche des Plangebietes werden bisher überwiegend für die Grünlandwirtschaft oder als Weihnachtsbaumkulturen genutzt. Weitere Biotopstrukturen sind Saumbiotope entlang der Wegränder, Ackerland, Hausgärten sowie Fragmente von Feldhecken. Schützenswerte Elemente sind im Plangebiet kaum vorhanden, allenfalls an den Plangebietsgrenzen im Norden an der Bachstraße und im Süden an der Wilhelm-Tell-Straße.

Daher können die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Neben den generellen Festsetzungen für die (Mindest-) Bepflanzung der Baugrundstücke werden konkrete Anpflanzungsflächen festgesetzt, die eine Vernetzung der Grünbereiche unter Einbeziehung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der landwirtschaftlichen Fläche innerhalb des Plangebietes begründen sollen. Dabei kommt den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der landwirtschaftlichen Fläche eine große Bedeutung zu, da es sich hier um größere Bereiche handelt, die von der Flächenversiegelung ausgenommen sind.

In zentraler Lage im Plangebiet ist neben der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung

...

"Spielplatz" eine größere private Grünfläche geplant, die in ihrer ursprünglichen Nutzung erhalten bleiben soll. Sie ist über Anpflanzungsflächen und das Straßenbegleitgrün mit der zentralen öffentlichen Grünfläche und der peripheren Grünfläche im Osten des Plangebietes verbunden.

Diese öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungsrandgestaltung" dient der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild und besitzt eine Habitatfunktion für Insekten und Vogelarten.

Die vorgeschriebenen Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden innerhalb des vorgegebenen Zeitraumes vorgenommen:

- Öffentliche Straßen:
mit Fertigstellung der jeweiligen Straße
- Öffentliche Grünflächen:
bis vier Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
- Private Grundstücke:
bei neu zu bebauenden Grundstücken bis zur Schlußabnahme des Bauvorhabens; bei sonstigen Privatgrundstücken bis vier Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Weitere Aussagen zur Bestandsaufnahme und Analyse der Vegetation sowie den vorgeschriebenen Anpflanzungen gemäß der Liste "Artenauswahl für Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern" einschließlich möglicher Pflegemaßnahmen sind der Begründung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 31 "Ottfingen-Am Hepperich" zu entnehmen.

...

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

5.9 Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB/örtliche Bauvorschriften nach § 81 (1) Nr. 1 BauO NW

Gem. § 9 (4) BauGB und § 81 (4) BauO NW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 81 (1) Nr. 1 BauO NW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsbülich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Zur Schaffung und Sicherung eines homogenen Orts- und Landschaftsbildes, unter Berücksichtigung der ortstypischen Bebauung werden nachfolgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Dabei werden die zulässigen Farben anhand der gebräuchlichen Farbtonkarte "RAL 840 HR" bestimmt, um eine praktikable Umsetzung dieser Festsetzungen zu ermöglichen.

Dächer

Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dachflächen dürfen nur im gleichen Neigungswinkel von 35° - 45° ausgebildet werden. Abweichungen sind bei bestehenden Gebäuden zulässig.

Die Dachhaut ist in schwarzem bis dunkelgrauem oder dunkelbraunem nicht glasiertem Material zu decken (Farben entsprechend RAL 840 HR).

...

Zulässige Farben sind:

- 5004, 7016-7022, 8011

Für Naturschiefer sind die natürlichen Farben dunkelgrau bis schwarz zulässig.

Andere Dacheindeckungen sind unzulässig.

Garagen können mit einem Flachdach errichtet werden.

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Firstlänge, maximal aber von 1/2 der darunterliegenden Traufenlänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelwänden muß mindestens 1,50 m betragen.

Außenwände

Außenwände dürfen nur mit den folgenden Materialien und Farben (entsprechend RAL 840 HR) gestaltet werden:

- weißer bis hellgelber Putz,
1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010
- heller Klinker (besandet),
1001-1006, 1013-1015, 9001, 9002, 9010, 9018
- schwarzes bis dunkelbraunes Holz
(nur an den Giebelseiten vom First bis zur Traufe oder als Bestandteil eines Fachwerkes zulässig)
- Verkleidung mit Kunstschiefer,
5004, 7016-7022
- Verkleidung mit Schiefer Naturfarben

...

- Kalksandstein Sichtmauerwerk Naturfarben

Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Mosaik und Kunststoffplatten in Mauerwerksimitation.

Die Farbgestaltung sowie die Materialauswahl für Dacheindeckungen und Außenwände ist mit der Gemeinde Wenden abzustimmen; ggf. sind Farb- und Materialmuster vorzulegen.

Die Vorschriften über die Einfriedungen und Bepflanzungen sollen für eine landschaftsgerechte Anpassung des Baugebietes sorgen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Ergänzung vorhandener Anlagen ist vorgesehen.

6.2 Umfang der Neuplanung

Größe des Plangebietes : 6,92 ha
ohne westlichen Grüngürtel

Anzahl der vorhandenen Häuser : 16 Stck.

Anzahl der geplanten Häuser : 61 Stck.

77 Stck.

...

Anzahl der Wohneinheiten : 115,5 WE
77 x 1,5

Einwohnerzahl 115,5 x 3 : 346,5 EW

Bebauungsdichte 346,5 : 6,92 : 50 EW/ha

Geländeordinaten (m.ü.NN) : 367/399

6.3 Wasserversorgung

Max. Wasserverbrauch : 92 cbm/Tag
265 x 346,5

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Ottfingen sichergestellt.

6.4 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Elektrizitätswerke Siegerland (EWS) sichergestellt.

6.5 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Mischsystem vorhanden. Für das Plangebiet ist ein Trennsystem vorgesehen, wobei das Regenwasser von den Dachflächen dem nahe gelegenen Vorfluter, die Großmicke, zugeführt werden soll. Die Abwässer werden der Kläranlage Gerlingen des Ruhrverbandes zugeleitet. Alle im Baugebiet geplanten Gebäude werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Eine entsprechende Kanalplanung ist von dem Ingenieurbüro Tilke, Olpe, erarbeitet worden.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt durch das von der Gemeinde beauftragte Unternehmen entsprechend des DSD. Außerdem werden Papier und

...

kompostierbare Abfälle getrennt gesammelt. Für die Sammlung von Altglas sind Altglascontainer im Gemeindegebiet aufgestellt.

Der anfallende Bauschutt und Bodenaushub wird - soweit erforderlich - zentralen Deponien zugeführt.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung notwendigen Grundstücke wurden bereits freihändig erworben.

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

8. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

8.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 07.01.1992 im Gasthof Eichert in Ottfingen durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat ergeben, daß die Betroffenen der Plankonzeption insgesamt positiv gegenüberstehen und sie begrüßen.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.1993 am Verfahren beteiligt.

8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 23.02.-24.03.1993.

8.4 Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der

...

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind verschiedene Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Oberkreisdirektor des Kreises Olpe, Postfach 15 60, 5960 Olpe
- Deutsche Bundespost, Telekom, Direktion Dortmund, Postfach 10 60 70, 4600 Dortmund 1
- Amt für Agrarordnung, Postfach 10 04 35, 5900 Siegen 1
- Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Kreisstelle Olpe, In der Stubicke 8, 5960 Olpe .
- Ruhrverband Plettenberg, Böddinghauser Weg 55, 5970 Plettenberg
- RWE, Regionalversorgung EW Siegerland, Postfach 10 01 60, 5900 Siegen
- Kreiswasserwerke Olpe, Westfälische Str. 11, 5960 Olpe
- WBV Ottfingen, Herderstraße 16, 5963 Wenden

Von folgenden Bürgern wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Ratsherr W. Stamm, Hohler Weg 7, 5963 Wenden
- Werner Rüsche, Bachstr. 46, 5963 Wenden
- Ehel. Angelika u. Peter Quast, Rosenstr. 1, 5963 Wenden
- Ehel. Birgit u. Manfred Feldmann, Rosenstr. 5, 5963 Wenden
sowie

• • •

Ehel. Martha u. Emil Arens, Rosenstr. 3, 5963
Wenden

- Alfons Fischer, In der Nordhelle 36, 5963 Wenden

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

- **Stellungnahme des Oberkreisdirektors des Kreises Olpe vom 22.03.1993:**

"Nach Anhörung meiner Fachämter gebe ich nachstehende Stellungnahme ab:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Ottfingen-Am Hepperich" werden vom Grundsatz her keine Bedenken vorgetragen. Die Textfestsetzung für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sollte m. E. noch einmal überdacht werden. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf einen 14 m-Bereich des Grundstückes, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Verkehrsfläche, ist grundsätzlich vor dem Hintergrund einer Minimierung von versiegelten Grundstücksflächen zu begrüßen. Diese Regelung ist sicherlich praktikabel bei der Errichtung von selbständigen Garagen und Stellplätzen; bei wohnhausintegrierten Garagen könnte es jedoch zu Schwierigkeiten kommen.

Ich weise bei der Gelegenheit noch einmal darauf hin, daß die Festlegung der zulässigen Farben für die Dachhaut und die Außenwände der Gebäude anhand des sog. Farbatlasses NCS, Ausgabe 1, für den Bauherrn, den Architekten sowie auch für die Untere Bauaufsichtsbehörde nicht nachzuvollziehen sein dürfte, da sie nicht im Besitz dieses Farbatlasses sind.

...

Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes für dieses Plangebiet wird begrüßt, und den aufgrund dieses Planes getroffenen Festsetzungen wird grundsätzlich zugestimmt. Im Grünordnungsplan ist die Anlage von sog. Straßenbegleitgrün vorgesehen in Form von Baumbepflanzungen, die beidseitig der Erschließungsstraße vorgenommen werden sollen. Diese Anpflanzungen sind jedoch noch nicht festgesetzt, da die entsprechenden Standorte in dem noch zu erstellenden Straßenausbauentwurf festgelegt werden. Auf die Bedeutung für die landschaftliche Einbindung der Erschließungsstraßen und öffentlichen Plätze durch die Realisierung dieses Großgrüns möchte ich nochmals ausdrücklich hinweisen. Die der Begründung angeheftete Anlage mit einer Artenauswahl für die vorzunehmenden Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern (Pflanzliste) bedarf m. E. der vollständigen Überarbeitung. Ebenso sollte versucht werden, die Umsetzung der Gründordnungsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen in einen zeitlichen Rahmen einzubinden. Ich schlage daher vor, zusammen mit meiner Unt. Landschaftsbehörde diese zuvor angesprochene Problematik zu erörtern und abzuklären."

Die Festsetzung

"Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken gem. § 12 (6) BauNVO unzulässig, auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Garagen und Stellplätze können gem. § 12 (6) BauNVO bis zu 14 m, gemessen von der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden."

...

hat eine Minimierung der versiegelten Grundstücksfläche für Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten zum Ziel. Dies gilt auch für "wohnhausintegrierte Garagen", da eine derartige Unterscheidung für die Bodenversiegelung nicht relevant ist. Auch sind die Baugrenzen im Plangebiet so festgesetzt, daß auf jedem Grundstück innerhalb der "14-m-Zone" eine "wohnhausintegrierte Garage" erstellt werden könnte. (Anmerkung: Diese Festsetzung ist im weiteren Verfahren aufgehoben worden.)

Die Festlegung der zulässigen Farben für Dachhaut und Außenwände anhand des Farbatlasses NCS, Ausgabe 1, wurde für diesen Bebauungsplan gewählt, da hier eine exakte Eingrenzung der Farben mit unterschiedlichen Bunt- bzw. Schwarzanteilen erfolgen kann. Diese international anwendbare Farbnormierung basiert auf der schwedischen Norm SS 01 91 02 und macht selbst geringste Farbschwankungen vergleichbar. Der Farbatlas ist wie der Bebauungsplan bei der Gemeinde Wenden für jedermann einsehbar. (Anmerkung: Die Festsetzung der zulässigen Farben für Dachhaut und Außenwände erfolgt im weiteren Verfahren nach der Farbtonkarte "RAL 840 HR".)

Bezüglich der Anregungen zur Grünordnung hat am 01.04. 1993 eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde stattgefunden.

Die hier erarbeiteten Änderungspunkte gehen teilweise über die Anregungen der Stellungnahme vom 22.03.1993 hinaus (z. B. Festsetzung eines Zeitrahmens für Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücken). Die Pflanzliste wurde neu gegliedert und mit Gliederungsnummern versehen, die im Bebauungsplan den entsprechenden Festsetzungen zugeordnet werden.

...

Die Festsetzungen für die sog. "Streuobstwiese", die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche am östlichen Plangebietsrand dargestellt ist, wurden so überarbeitet, daß großkronige Bäume entlang der Feldgehölzpflanzung festgeschrieben werden, während anstelle der bisherigen Standorte für großkronige Bäume Obstbäume festgesetzt werden.

Für den Zeitrahmen, innerhalb dessen die Anpflanzungen auf den öffentlichen Flächen vorgenommen werden müssen, wird festgesetzt:

- Straßenbegleitgrün : mit Fertigstellung der Straße
- Öffentliche Grünflächen: : 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
- **Stellungnahme der Deutschen Bundespost, Telekom, Direktion Dortmund, vom 09.03.1993:**

"Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Siegen, Postfach 10 01 20, in 5900 Siegen, Dienststelle PIL, Telefon (02 71) 7 08-51 30, so früh wie möglich mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

...

- Stellungnahme des Amtes für Agrarordnung Siegen vom 24.03.1993:

"Aus landeskultureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 31 "Ottfingen-Am Hepperich". Es wird jedoch angeregt, den vorhandenen Baumbestand am südlichen Rand in die Planung zu integrieren, damit ein Erhalt möglich bleibt."

Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Baumbestand durch den Bebauungsplan und die daraus resultierenden Baumaßnahmen nicht berührt ist. Davon unbenommen bleibt bei eventuell durchzuführenden Änderungen des Bebauungsplanes eine erneute Überprüfung des Sachverhaltes.

- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Kreisstelle Olpe, vom 09.03.1993:

"Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nehme ich als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - wie folgt Stellung:

Im Grundsatz bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Ich verweise jedoch auf die Existenz des Silagelagerplatzes im Plangebiet, der von dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb Fritz Halbe nach wie vor zur Futterlagerung genutzt werden muß, da auf der Hofstelle in der Ortslage kein Platz hierfür vorhanden ist. Zwar sind Immissionen für die Wohnbebauung bei ordnungsgemäßer Silagebereitung nicht zu erwarten. Sie sind aber auch nicht gänzlich auszuschließen und wären ggfs. von den Bauinteressenten hinzunehmen."

Auf eine Anfrage der Gemeinde vom 07.01.1992, ob und ggf. in welchem Ausmaß aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als "Lagerplatz" für Futtersilos eine

...

Abstandsfläche zu der geplanten Wohnbebauung einzuhalten ist, teilte die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Kreisstelle Olpe, mit Schreiben vom 15.01.1992 mit:

"Bebauungsplan Nr. 31 "Ottfingen-Am Hepperich"
hier: notwendiger Abstand von einem Futtersilo

Hinsichtlich der von Ihnen angesprochenen Abstandsfläche zwischen einer Futterlage und einer Wohnbebauung sind mir keinerlei Bestimmungen bekannt. Auch eine Überprüfung der Bestimmungen des BImSchG' es vom 15. März 1974, BGBl. / S. 721 ff in Verbindung mit der vierten Durchführungsverordnung (4. BImSchG) vom 24. Juli 1985, BGBl. / S. 1586 ff, ergab diesbezüglich keinen Anhaltspunkt.

Zudem gebe ich zu bedenken, daß eine ordnungsgemäß Silageproduktion und -Handhabung, wenn überhaupt, höchstens mit einer äußerst geringen Geruchsentwicklung verbunden ist."

- Stellungnahme des Ruhrverbandes Plettenberg vom 23.03.1993:

"... gegen den o. a. Bebauungsplan und der damit in Verbindung stehenden Flächennutzungsplanänderung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Entsprechend den Ausführungen im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes ist als Entwässerungsverfahren für das Plangebiet das Trennsystem vorgesehen. Da in Gebieten mit Trennsystem die Gefahr vieler Fehlanschlüsse gegeben ist und erfahrungsgemäß der Fremdwasseranteil im Schmutzwasser erheblich ansteigt, bitten wir verstärkt darauf zu achten, daß weder Nieder-

...

schlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen noch Drainwasser der Grundstücksentwässerungsdrainagen in den Schmutzwasserkanal abgeleitet wird."

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Stellungnahme der RWE, Regionalversorgung EW Siegerland, vom 19.03.1993:**

"... wir bestätigen den Eingang Ihres v. g. Schreibens und teilen Ihnen mit, daß unsererseits keine Bedenken gegen die Entwürfe zur XVIII. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 31 "Ottfingen-Am Heperich" bestehen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird jedoch die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes erforderlich. Mit dem im Plan ausgewiesenen Standort erklären wir uns einverstanden. Zu gegebenem Zeitpunkt möchten wir diese Fläche durch Kauf erwerben.

Eine gesicherte Leitungstrasse zur Verlegung unserer Versorgungskabel von der Station bis in die Rosenstraße ist nach unserer Ansicht nicht vorhanden. Es müßte uns eine Trasse in dem geplanten Grünstreifen am Spielplatz zur Verfügung gestellt werden (siehe beigefügten Lageplan). Die niederspannungsseitige Versorgung der geplanten Häuser soll über Erdkabel erfolgen.

Bei eventuellen Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Betriebsgruppe Siegen."

Innerhalb der Grünfläche wird eine Leitungstrasse für

...

das Versorgungskabel von der Station bis zur Rosenstraße mit einer Breite von 1 m gesichert. Die Trasse soll jedoch nicht in der Anpflanzungsfläche liegen, sondern unterhalb eines die Grünfläche durchquerenden, befestigten Weges.

Die Trassierung des Weges wird in einem Grünflächengestaltungsplan festgelegt.

- **Stellungnahme der Kreiswasserwerke Olpe vom 16.02.1993:**

"... in die wiederbeigefügten Planunterlagen haben wir den Verlauf unserer Wasserleitung, die sich in der Wilhelm-Tell-Straße befindet, in grün eingetragen. Sollten sich in diesem Bereich bei der späteren Realisierung des Bebauungsplanes Änderungen ergeben, müßte die genaue Lage der Leitung örtlich festgelegt werden.

Ansonsten bestehen gegen Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan seitens der Kreiswasserwerke keine Bedenken.

Wir gehen ferner davon aus, daß sich der Wasserbeschaffungsverband Ottfingen wegen des späteren Mehrbedarfs rechtzeitig mit uns in Verbindung setzt."

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Stellungnahme des WBV Ottfingen vom 08.03.1993:**

"Gegen die Änderung des XVIII. Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 31 Ottfingen-Am Hepperich bestehen keine Bedenken.

Eine Anregung zur "Inneren Erschließung", Seite 13,

...

5.4.2:

Die Haupterschließung sollte nicht über die Straße "In der Nordhelle" sondern über die "Bachstraße" erfolgen.

Wie auch schon aus dem Ordnungspunkt 5.4.2 "Innere Erschließung" ersichtlich ist, wird hier die Haupterschließung innerhalb des Plangebietes dargestellt und nicht die äußere Erschließung, zu der die Bachstraße gehört. Um jedoch Mißverständnissen dieser Art in Zukunft vorzubeugen, wird die Formulierung wie folgt geändert:

"Die Haupterschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Straße "In der Nordhelle", die in einer U-Form in die Hepperichstraße mündet."

- **Stellungnahme des Ratsherrn W. Stamm vom 02.03.1993:**

"Am 01.03.1993 um 16.00 Uhr erscheint Ratsherr Stamm und erhebt Bedenken gegen die geplante Treppenanlage in der Wilhelm-Tell-Straße. Herr Stamm vermutet Schwierigkeiten für Fußgänger mit Kinderwagen oder gehbehinderten Personen, die die Treppenanlage benutzen müssen. Außerdem ist er der Meinung, daß dieser Teil der Wilhelm-Tell-Straße so gestaltet werden muß, daß zumindest eine Notdurchfahrt für Rettungsfahrzeuge vorhanden ist."

Ohne die geplante Treppenanlage im Bereich des Fußweges würde die Wilhelm-Tell-Straße im Durchschnitt eine Längsneigung von mehr als 15 % aufweisen. Durch die dann notwendigen Erdarbeiten wären die angrenzenden Grundstücke mit dem Kraftfahrzeug zum Teil nicht oder nur unter erheblichem Aufwand zu erreichen. Die Zufahrt

...

zum inneren Plangebiet ist über die "Bachstraße", die Straße "In der Nordhelle" sowie die "Hepperichstraße" in ausreichendem Maße sichergestellt, so daß eine Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge durch diesen Teil der Wilhelm-Tell-Straße nicht notwendig ist. Die Treppenanlage im Bereich des Fußweges ist jedoch unumgänglich, da hier auf einer Länge von 25 m eine Längsneigung von 25 % gegeben ist. Es soll aber entlang der Treppe eine befahrbare Rampe errichtet werden, z. B. für Fußgänger mit Kinderwagen.

- **Stellungnahme des Herrn Werner Rüsche vom 23.03.1993:**

"... Ich lege Widerspruch gegen die Festlegung der hinteren Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 17, Flurstück 232 ein. Die überbaubare Fläche ist zu eng bemessen. Ich beantrage daher, die Baugrenze zu den Flurstücken 274 und 275 hin zu verschieben."

Im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes wird die Baugrenze so weit in Richtung des Flurstückes 274 verschoben, daß die minimale Bebauungstiefe von der Bachstraße aus 20 m betragen kann. Grundsätzlich soll sich die Bebauung auf diesem Grundstück jedoch an der Bachstraße ausrichten, da die Rosenstraße in diesem Bereich entfallen soll.

- **Stellungnahme der Eheleute Angelika u. Peter Quast vom 23.03.1993:**

"... Wir legen Widerspruch gegen die Festlegung der hinteren Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 17, Flurstück 272 ein. Die überbaubare Fläche ist zu eng bemessen. Wir beantragen daher, die

...

Baugrenze bis an die östliche Grundstücksgrenze zu verschieben."

Die Bebauungstiefe beträgt im Bereich des Grundstückes Rosenstraße 1 im Minimum 27,5 m. Diese sehr großzügig bemessene Bebauungstiefe ist auch für Anbauten im hinteren Gebäudebereich mit einer Anbautiefe von 6,5 m ausreichend.

- **Stellungnahme der Eheleute Birgit u. Manfred Feldmann sowie der Eheleute Martha u. Emil Arens vom 23.03.1993:**

- "1. Wir legen Widerspruch gegen die Festlegung der hinteren Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 17, Flurstücke 222, 255 und 259 ein. Die überbaubare Fläche ist zu eng bemessen. Wir beantragen daher, die östliche Baugrenze bis über die Flurstücke 239 und 378 hinaus (bis zum Flurstück 377, jetzt 380) zu verschieben.
2. Auf dem Flurstück 255 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern vorgesehen. Auch hiergegen legen wir Widerspruch ein. Diese Fläche soll als private Zuwegung zum geplanten Wohnhausanbau Rosenstraße 3 dienen. Wir beantragen, die Anpflanzungsfläche zumindest so weit zurückzunehmen, daß diese Zufahrt ermöglicht wird. Außerdem muß berücksichtigt werden, daß auf dem Flurstück 255 eine Pkw-Garage errichtet werden soll."

Die minimale Bebauungstiefe beträgt im Bereich des Grundstückes Rosenstraße Nr. 3 (Flurstück 222) 27 m, im Bereich des Grundstückes Rosenstraße Nr. 5 (Flurstück

...

259) 24,5 m. Diese äußerst großzügig bemessenen Bebauungstiefen lassen genügend Spielraum für angemessene bauliche Erweiterungen der vorhandenen Wohnhäuser.

Die ehemalige Wegeparzelle Flurstück 255 war ursprünglich als beidseitig bepflanzter Fußweg zwischen der Rosenstraße und der öffentlichen Grünfläche geplant (wird im Grünordnungsplan auch so dargestellt). Die Anpflanzungen dienen der Vernetzung von Grün- und Anpflanzungsflächen im Plangebiet, so daß auf die Anpflanzungsfläche nicht vollständig verzichtet werden kann. Da aber Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken nur innerhalb einer 14-Meter-Zone, gemessen von der nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie, zulässig sind, wird die Anpflanzungsfläche auf einer Länge von ca. 14 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Rosenstraße, zurückgenommen. So kann die geplante "Grenzgarage" auf dem Flurstück 259 errichtet werden und der gleiche Bereich des Flurstückes 255 als Zuweitung zum "geplanten Wohnhausanbau Rosenstraße Nr. 3" dienen.

- **Stellungnahme des Herrn Alfons Fischer vom 23.03.1993:**

"... Ich lege Widerspruch gegen die Festlegung der hinteren Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 17, Flurstück 410 ein. Die überbaubare Fläche ist zu eng bemessen. Ich beantrage daher, die Baugrenze zum Flurstück 567 hin zu verschieben."

Die Baugrenze wird in dem gesamten Bereich (Flurstücke 410, 409, 614, 615) bis auf 4,5 m an die Anpflanzungsfläche in Richtung Süden verschoben, so daß auch Anbauten an der straßenabgewandten Hausseite ("In der Nordhelle") möglich werden. Die Erweiterung der über-

baubaren Fläche wird deshalb für die vier Grundstücke vorgenommen, um möglichen Änderungsverfahren vorzubeugen. Desweiteren ist so eine gleichmäßig große, nicht überbaubare Grundstücksfläche beidseitig der Anpflanzungsfläche vorhanden.

8.5 Eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde der Bebauungsplanentwurf geändert, ohne daß die Grundzüge der Planung von dieser Änderung betroffen waren.

Im Rahmen der somit gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB notwendig gewordenen Beteiligung der von dieser Änderung betroffenen Bürger wurden diese mit Schreiben vom 01.07.1993 über die Änderung informiert. Zusätzlich wurde ihnen im Rahmen einer Eigentümerversammlung am 09.07.1993 im Gasthof Eichert, Wenden-Ottfingen, die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Als Träger öffentlicher Belange wurden der Oberkreisdirektor des Kreises Olpe (Schreiben vom 07.07.1993) und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Siegen (tel.) von dieser Änderung informiert.

Es wurden weder von den betroffenen Bürgern noch von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

8.6 Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs

Im Rahmen der rechtsaufsichtlichen Prüfung des Bebauungsplanes hat der Regierungspräsident Arnsberg die Verletzung von Rechtsvorschriften bezüglich der Festsetzung der Traufhöhe geltend gemacht. Mit Urteil vom 14.05.1993 - Az. 7a D 84/92.NE -, das während der rechtsaufsichtlichen Prüfung Rechtskraft erlangte, hat

...

das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen festgestellt, daß aus Gründen der Rechtsklarheit und damit der Rechtssicherheit die Festsetzungen eines Bebauungsplanes so eindeutig und klar sein müßten, daß der Bürger und die Behörden dem Bebauungsplan unmißverständlich entnehmen können, wo und wie gebaut werden darf.

Im Rahmen der notwendig gewordenen Änderung wurden gleichzeitig die Gestaltungsfestsetzungen überarbeitet.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurden weder von den Trägern öffentlicher Belange noch von Bürgern Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

I. Ausgaben

1. Grunderwerb

einschl. Grünflächen	1.617.000,00 DM
----------------------	-----------------

2. Planungskosten

- geometrisch eindeutiger Katasterplan	13.000,00 DM
- Immissionsberechnung	8.000,00 DM
- Erschließungsplanung	<u>84.000,00 DM</u>

105.000,00 DM

3. Erschließung

- Abwasserbeseitigung (Trennsystem)	804.000,00 DM
- Baustraßen (einschl. Fußwege)	516.000,00 DM

...

endgültige Herstellung

- Straße	560.000,00 DM
- Fußwege	50.000,00 DM

Wilhelm-Tell-Straße

- Regenwasserkanal	100.000,00 DM
- Straßenbau (nur im Plangebiet)	<u>340.000,00 DM</u>
	2.370.000,00 DM

4. Begrünung 78.000,00 DM

5. Vermessung 100.000,00 DM
4.270.000,00 DM
=====

II. Einnahmen

1. Grundstücksveräußerung 1.800.000,00 DM

2. Erschließungs- und Kanalanschluß-
beiträge 1.470.000,00 DM
3.270.000,00 DM
=====

III. Gemeindeanteil 1.000.000,00 DM
=====

10. Abschließende Verfahrensvermerke

Diese Begründung gem. § 9 (8) BauGB ist von der Planungsabteilung der Gemeinde Wenden erarbeitet worden.

...

Da der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung dienen soll und gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG ohne Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde.

Diese Begründung gem. § 9 (8) BauGB wurde durch Beschuß des Gemeinderates vom ~~12. Mai 1994~~ gebilligt.

Wenden, den ~~12. Mai 1994~~

Kirchner
(Bürgermeister)

Hilmer
(Ratsmitglied)

Wegener
(Schriftführer)

Anlage zur Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 31

"Ottfingen - Am Hepperich"

Artenauswahl für Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern

I. Baugrundstücke und private Grünfläche

1. großkronige Bäume

Artenauswahl:

Feldahorn	Acer campestre 2)	2xv., m.B., 175-200 cm, Heckenpfl.
Spitzahorn	Acer platanoides 1)	2xv., o.B., 250-300 cm, Heister
Bergahorn	Acer pseudoplatanus 1)	2xv., o.B., 250-300 cm, Heister
Kastanie	Aesculus hippocastanum 1)	2xv., o.B., Stu. 8- 10 cm, Hochst.
Vogelkirsche	Prunus avium 2)	2xv., o.B., 250-300 cm, Heister
Stieleiche	Quercus robur 1)	2xv., m.B., 150-200 cm, Heister
Traubeneiche	Quercus petraea 1)	2xv., m.B., 150-200 cm, Heister
Winterlinde	Tilia cordata 2)	2xv., o.B., 250-300 cm, Heister

'1)' Grenzabstand 4,0 m

'2)' Grenzabstand 3,0 m

2. kleinkronige Bäume

Artenauswahl:

Rotdorn	Crataegus laerigata "Paul's Scarlet"	3xv., m.B., Stu. 16-18 cm, Hochst.
Weißdorn	Crataegus monogyna	3xv., m.B., Stu. 18-20 cm, Hochst.
Hainbuche	Carpinus betulus	3xv., m.B., Stu. 14-16 cm, Hochst.

3. Obstbäume

Größe: Hochstämme, Stu. 8-10 cm

Artenauswahl:

Äpfel:	Weißer Winterglockenapfel, Weißer Klarapfel, Ontario, Geheimrat Oldenburg, Ingrid Marie, Landsberger Renette, Goldparmäne, Jakob Lebel, Charlamowski, Zuccalmaglio Renette
--------	--

Birnen: Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling, Alexander Lukas, Köstliche von Charneau, Williams Christbirne

Pflaumen

Süßkirschen

Sauerkirschen

4. Hecken und Sträucher

4.1 Artenauswahl für geschnittene Hecken:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	2xv., o.B., 60-100 cm

4.2 Artenauswahl für freiwachsende Hecken:

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Scheinquitte	<i>Chaenomeles-Sorten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Spierstrauch	<i>Spiraea-Arten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Johannisbeere	<i>Ribes-Arten + Sorten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Ranunkelstrauch	<i>Kerria japonica</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Strauchmispel	<i>Cotoneaster</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Hartriegel	<i>Cornus-Arten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Liguster	<i>Ligustrum-Arten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Forsythie	<i>Forsythia-Arten + Sorten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Flieder	<i>Syringa-Sorten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Zierapfel	<i>Malus-Sorten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Heckenkirsche	<i>Lonicera-Sorten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Wilde Rose	<i>Rosa-Sorten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Schneeball	<i>Virburnum-Sorten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm

II. Öffentliche Grünflächen

1. Feldgehölzbepflanzung

Pflanzabstand 1 x 1 m

Artenauswahl:

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	2xv., o.B., 60-100 cm

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Salweide	<i>Salix caprea</i>	2xv., o.B., 60-100 cm

2. Grünfläche

Gestaltung mit Sitzplatz, Sandkasten, Wiese/Rasen

Artenauswahl:

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Scheinquitte	Chaenomeles-Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Spierstrauch	<i>Spiraea-Arten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Johannisbeere	Ribes-Arten + Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Ranunkelstrauch	<i>Kerria japonica</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Strauchmispel	<i>Cotoneaster</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Hartriegel	<i>Cornus-Arten</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Forsythie	Forsythia-Arten + Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	2xv., o.B., 60-100 cm
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	2xv., o.B., 60-100 cm

3. Großkronige Bäume

Artenauswahl:

siehe III.1

4. Obstbäume

Artenauswahl:

siehe I.3

III. Straßenbepflanzung mit Bäumen

1. Artenauwahl der großkronigen Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	3xv., o.B., Stu. 18-20 cm, Hochst.
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	3xv., o.B., Stu. 18-10 cm, Hochst.
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	3xv., o.B., Stu. 18-20 cm, Hochst.
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	3xv., o.B., Stu. 18-20 cm, Hochst.
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	3xv., o.B., Stu. 18-20 cm, Hochst.
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	3xv., o.B., Stu. 18-20 cm, Hochst.

2. Artenauswahl der kleinkronigen Bäume

Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Paul's Scarlet"	3xv., m.B., Stu. 16-18 cm, Hochst.
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	3xv., m.B., Stu. 18-20 cm, Hochst.

Birne	Pyrus communis	
	"Beech Hill"	3xv., o.B., Stu. 18-20 cm, Hochst.
Hainbuche	Carpinus betulus	3xv., m.B., Stu. 18-20 cm, Hochst.

Die Festsetzung der genauen Standorte für die Straßenbepflanzung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Empfehlung: Koniferenanteil auf 20 % der Gehölzsubstanz beschränken und Extensivrasen unterhalten.

Keine Einfriedung der Grundstücke aus Mauern, Sockelmauern, Ziergittern (schmiedeeisern) und Jägerzäunen.

Vorschlag: senkrechter Lattenzaun