



Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 31

"Ottfingen - Am Hepperich"

1. Änderung

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Bebauungsplan Nr. 31

"Ottfingen - Am Hepperich"

1. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird begrenzt:

- im Norden von der Straße "In der Nordhelle" (ausschließlich) bis zum Kreuzungspunkt mit der "Rosenstraße" und dem Flurstück 1158 (ausschließlich) von der "Bachstraße" bis zur Straße "In der Nordhelle",
- im Nordosten von der "Bachstraße" (ausschließlich),
- im Osten von der im Bebauungsplan Nr. 31 "Ottfingen-Am Hepperich" festgesetzten öffentlichen Grünfläche (ausschließlich),
- im Süden von der "Wilhelm-Tell-Straße" (ausschließlich),
- im Westen von der "Von-Droste-Hülshoff-Straße" (ausschließlich).

Bestehendes Planungsrecht:

Bebauungsplan Nr. 31

"Ottfingen-Am Hepperich"

rechtskräftig seit: 05.07.1994

2. Planungsanlaß/Inhalt der Planänderung

Bei der Festlegung der zulässigen Farben für Außenwände und Dachhaut kam es in der Vergangenheit zu Problemen, die dazu geführt haben, daß bei der Gestaltung von Außenwänden und Dachflächen Farben verwendet wurden, die nicht durch das im Bebauungsplan angegebene Farbspektrum abgedeckt sind. Um diesen Problemen in Zukunft auszuweichen, den Bestand und bestehende Planungen im Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen und den Bauherren eine vollkommene Gestaltungsfreiheit einzuräumen, wird auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften bezüglich der zulässigen Farben und Materialien verzichtet.

...

Da auch die Eingrenzung der zulässigen Dachformen und Dachaufbauten eine Beschneidung der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn darstellt, werden bis auf Flachdächer alle Dachformen und Dachaufbauten (BauO NW beachten!) zugelassen. Flachdächer hingegen sind nur auf untergeordneten Gebäudeteilen, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und überdachten Stellplätzen/Garagen zulässig.

Durch die Freigabe der Dachformen (Ausnahme: Flachdächer) können Gebäude mit Pultdächern, Zeltdächern, Tonnendächern, Kuppeldächern usw. errichtet werden. Daher sind Gebäude, deren Dächer keinen First haben, so anzuordnen, daß ihre Ausrichtung der Gebäude mit First entspricht.

Die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern wird auf einen Neigungswinkel von 25° bis 51° (einschl.) beschränkt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet kann durch die Freigabe der zulässigen Dachformen i.V.m. den Dachneigungen nicht mehr über die Festsetzungen der Traufhöhe reguliert werden. Daher soll dieses durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe ("Höhe der Gebäudeoberkante") erfolgen.

Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenachse der Straßenverkehrsfläche, die an das Grundstück grenzt. Ist die Höhe der Straßenachse im Bebauungsplan nicht angegeben (z. B. Bachstraße), ist die Höhe der vorhandenen Straßenfläche (Fahrbahnoberkante) heranzuziehen.

Grenzt ein Grundstück an mehrere Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstück), darf nur die Höhe der Straßenachse bzw. die Höhe der vorhandenen Straßenfläche (Fahrbahnoberkante) der folgenden Straßen herangezogen werden:

- In der Nordhelle
- Im Schulgarten
- Hepperichstraße
- Wilhelm-Tell-Straße
- Bachstraße.

Dabei ist die Höhe der Straßenachse bzw. die Höhe der vorhandenen Straßenfläche (Fahrbahnoberkante) an dem Punkt zu ermitteln, der der Mitte der an der maßgebenden Straße verlaufenden Baugrenze am nächsten liegt.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für Grundstücke

- talseitig der maßgebenden Straße: 7,50 m - 9,50 m
- bergseitig der maßgebenden Straße: max. 12,00 m
- ohne diese eindeutige Zuordnung: max. 11,50 m

Auf dem Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 6, Flurstück 1231, wird die überbaubare Grundstücksfläche um 5 m nach Südwesten verschoben (nicht vergrößert!).

Auf dem Flurstück 1238 wird die geplante Grundstücksgrenze nicht mehr dargestellt, so daß die Festsetzung von zwei unterschiedlichen Hauptfirstrichtung nicht mehr notwendig ist.

Im gesamten Plangebiet wird auf die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes verzichtet. Nur an den Grundstücksgrenzen zur Bachstraße sowie im unmittelbaren Einmündungsbereich der Straße "Zum alten Feld" auf die Bachstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung wird derart ergänzt, daß Abweichungen hier von bis zu 5° zulässig sind. Wie aus der Planzeichnung durch die nachgetragene Gebäudegrenzen ersichtlich ist, wurde bisher schon mehr oder weniger geringfügig von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abgewichen. Diese Möglichkeit soll auch für zukünftige Bauherren schon zum Zwecke der Gleichbehandlung "erhalten" bleiben.

Die bisher als Fußweg dargestellten Flächen am östlichen Plangebietsrand werden mit Hinblick auf eine mögliche Plangebietserweiterung als (Allgemeine) Verkehrsfläche festgesetzt.

Alle den Änderungsbereich betreffenden sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Ottfingen-Am Hepperich" werden unverändert übernommen, damit diese weiterhin rechtskräftig bleiben.

3. Grünordnung

Da durch diese Planänderung keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht wird, ist sichergestellt, daß keine Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 a BNatSchG aufgrund dieser Planänderung erfolgen werden.

4. Verfahrenshinweise

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung konnte verzichtet werden, da die Änderung der örtlichen Bauvorschriften von vielen Bauherren begrüßt wird. Die Entscheidung der Gemeinde, bestehende Bebauungspläne auf Antrag so zu ändern, daß die jetzt generell in Bebauungsplänen festzusetzenden örtlichen Gestaltungs- vorschriften in diesen festgesetzt werden, wurde in der örtlichen Tagespresse in ausreichendem Umfang dargestellt.

Die Änderungen anderer Festsetzungen betreffen in der Regel nur einzelne Grundstücke, so daß die Auswirkungen auf das gesamte Plangebiet nur unwesentlich sind.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls verzichtet, da die Änderung der örtlichen Bauvorschriften von dem durch diese Bebauungsplanänderung betroffene Träger öffentlicher Belange, dem Oberkreisdirektor des Kreises Olpe, wiederholt angeregt wurde.

Da nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtverbotes entlang der Bachstraße sowie die Regelung der Hauptfirstrichtung überarbeitet wurden, erfolgt die eingeschränkte Beteiligung der Bürger sowie der von dieser nachträglichen Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes, da von der Änderung der Festsetzung der Hauptfirstrichtung das gesamte Plangebiet betroffen ist. Inhaltlich wird die Möglichkeit zur Stellungnahme auf die geänderten Festsetzungen begrenzt.

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Ottfingen - Am Hepperich" wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.05.1996 gebilligt.

Wenden, den 15.05.96



(Bürgermeister)



(Schriftführer)