



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 34

"Hillmicke - Obern Wieden"

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 34

"Hillmicke-Obern Wieden"

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines, Verfahrensablauf
 2. Plangebietsbeschreibung
 3. Übergeordnete Planungen
(Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)
 4. Vorbereitende Planungen
(Flächennutzungsplanung, Planungen Träger öffentlicher Belange)
 5. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
 - 5.2 Planungsanlaß, allgemeine städtebauliche Zielsetzungen
 - 5.3 Konkrete Zielsetzungen
 - 5.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr
 - 5.5 Bestandsschutz
 - 5.6 Immissionsschutz
 - 5.7 Ablagerungen und Aufschüttungen
 - 5.8 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 5.10 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB
 6. Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Abfall)
- ...

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
8. Beteiligungsverfahren
 - 8.1 Bürgerbeteiligung
 - 8.2 Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange
 - 8.3 Öffentliche Auslegung
 - 8.4 Ergebnis der Abwägung
 - 8.5 Erneute öffentliche Auslegung
 - 8.6 Ergebnis der Abwägung
9. Kosten- und Finanzierungsübersicht
10. Abschließende Verfahrensvermerke

1. Allgemeines, Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wenden hat in seiner Sitzung am 09.03.1992 - DS V/1379 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen,

den Bebauungsplan Nr. 34 "Hillmicke-Obern Wieden" im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Verfahrensablauf:

- | | |
|------------|--|
| 09.03.1992 | Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 34 "Hillmicke-Obern Wieden" gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluß über die frühzeitige Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB |
| 28.03.1992 | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB |
| 07.04.1992 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Öffentliche Bürgerversammlung in Wenden-Hillmicke, Gasthof Quast, Poststraße 69 |
| 19.11.1992 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB |
| 09.11.1992 | Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung |

...

- 19.11.1992 Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 19.11.1992 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 27.11. bis 30.12.1992 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung (einschl.)
- 01.03.1993 Behandlung der Anregungen und Bedenken; Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
- 03.06.1993 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
- 22.02.1994 Beschluß über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. der Begründung
- Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes
- Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB
- Anzeige des Bebauungsplanes beim Regierungspräsidenten gem. § 11 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungs-
beschlusses und der Durchführung des
Anzeigeverfahrens

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12
BauGB

2. Plangebietsbeschreibung

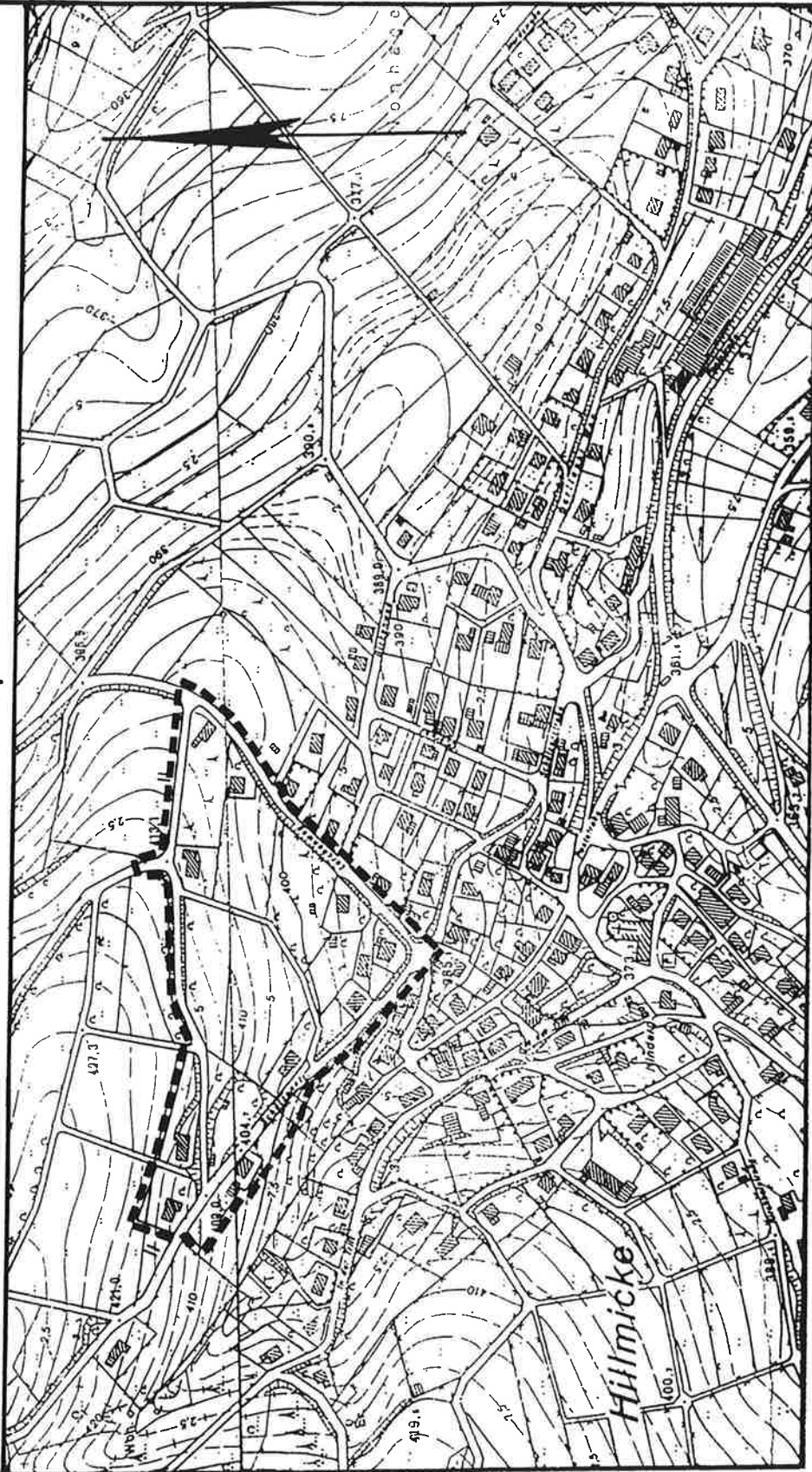
Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteiles Wenden-
Hillmicke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34
"Hillmicke-Obern Wieden" wird begrenzt

- im Südwesten von der Schützenstraße (tlw. einschl.)
einschließlich des bebauten Grundstückes Schützenstraße
39 (Flur 27, Flurstücke 9, 677 und 713) und der
Flurstücke 793 und 794 (tlw.), Flur 27 sowie Flurstücke
78, Flur 2,
- im Südosten vom Lerchenweg (tlw. einschließlich),
- im Norden vom land- und forstwirtschaftlichen Weg (Flur
23, Flurstücke 31 (tlw.) und 32) zwischen
dem Lerchenweg und der Schützenstraße einschließlich
der bebauten Grundstücke Schützenstraße 38 (Flur 23,
Flurstücke 163, 164 und 165) und Schützenstraße 40
(Flur 23, Flurstücke 43) sowie der Flurstücke 38
(tlw.), 42 und 44, Flur 23.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich im einzelnen aus
dem nachfolgenden Übersichtsplan:

...

Übersichtsblatt Maßstab: 1:5000



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 Schwerpunkträume.

3.2 Landesplanung

Der Ortsteil Hillmicke 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 Hillmicke ist mit der o.g. Darstellung überplant.

3.3 Gebietentwicklungsplanung

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 Hillmicke 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 seit dem Wirksamwerden der XII. Änderung des Flächennutzungsplanes am 01.10.1992 für das Gebiet "Wohnbauflächen" dar.

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, waren der Gemeinde bekannt und wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. 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 der Gemeinde Wenden

Stichtag 31.12.1978	15.705
Stichtag 31.12.1993	<u>18.343</u>

Zuwachs absolut	+ 2.638
-----------------	---------

Zuwachs relativ	16,8 %
-----------------	--------

...

davon in Hillmicke

Stichtag 31.12.1978	970
Stichtag 31.12.1993	<u>927</u>
Rückgang absolut	- 43
Rückgang relativ	- 4,4 %

Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Hillmicke ist im Gegensatz zur Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet seit 1978 rückläufig. Dieser Prozeß ist u.a. die Folge des knappen Baulandangebotes im Ortsteil Hillmicke und soll durch die Neuausweisungen dieses Bebauungsplanes gestoppt werden.

5.1.2 Wirtschaft

Seit der Fertigstellung der Bundesautobahn BAB A 45 - Sauerlandlinie - hat sich die wirtschaftliche Lage 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 geringeren Umweltbelastungen gelegt werden.

...

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

5.2 Planungsanlaß und allgemeine Ziele

Wie auch die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Hillmicke zeigt, ist das zur Verfügung stehende Bauland dort nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Dies zeigt auch ein Antrag Hillmicker Bürger aus dem Jahre 1983, in dem die Neuausweisung von Bauland im Ortsteil Hillmicke beantragt wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. 34 "Hillmicke - Obern Wieden", der nach den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung konzipiert ist, wird die Erschließung und Bebauung der Flächen als Wohngebiet vorbereitet. Diese dienen der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes der Gemeinde Wenden, insbesondere des Ortsteils Hillmicke.

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird , soweit städtebaulich vertretbar, entsprechend dem Bestand im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erschließung orientiert sich überwiegend an den topographischen Gegebenheiten. Für das Baugebiet wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt, die dem Orts- und Landschaftsbild angepaßt ist und die dörfliche Struktur Hillmickes nicht negativ beeinflußt. Dies wird durch die privaten Grünflächen am Baugebietsrand sowie die öffentlichen Grünflächen (mit Kinderspielplatz in der zentralen Grünanlage) unterstützt.

5.3 Zielsetzung der Planaufstellung

5.3.1 Flächengliederung - Übersicht -

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

° Netto-Wohnbauland	2,482 ha	63,3%
(allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) (vorhanden: 1,003ha)		
° Verkehrsflächen	0,983 ha	25,0%
(vorhanden: 0,726 ha)		
- mit besonderer Zweckbestimmung		
Fußweg	0,022 ha	
Wirtschaftswege (vorhanden)	0,185 ha	
° Grünflächen	0,403 ha	10,3%
öffentlich	0,185 ha	
privat	0,214 ha	
° Flächen für Versor- gungsanlagen	0,023 ha	0,6%
° Flächen für die Landwirtschaft (vorhanden)	0,032 ha	0,8%
<hr/>		
Gesamtfläche	3,923 ha	100,0%

...

davon

Flächen für Anpflanzungen

und Flächen mit Bindungen

für Anpflanzungen 0,471 ha 12,0%

5.3.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Planungsanlaß war die Schaffung von verfügbaren Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Gemeinde Wenden, insbesondere des Ortsteils Hillmicke. Aus diesem Grund soll das Plangebiet überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei Wohnungen begrenzt.

In Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Traufhöhe sowie der überbaubaren Grundstücksflächen soll diese Festsetzung die Errichtung von unverhältnismäßig großen Wohngebäuden im Baugebiet verhindern.

Durch die besondere (Hang-) Lage oberhalb des historischen Ortskerns Hillmicke mit seiner dörflichen Struktur hat das Baugebiet entscheidenden Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild. Wohngebäude, die im Maß der baulichen Nutzung oder der äußeren Gestaltung nicht an die ortstypische Bebauung angepaßt sind, führen zu einer erheblichen Störung des bisher harmonischen Orts- und Landschaftsbildes.

Zusätzlich wird durch diese Festsetzung eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens auf den zum Baugebiet führenden Straßen erreicht und somit die zusätzliche Belastung der Anwohner dieser Straßen minimiert.

Innerhalb des Baugebietes wird durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude dem Nachbarschaftskonflikt "Einfamilienhaus - Mehrfamilienhaus" entgegengewirkt, der immer dann entsteht, wenn neben einem Einfamilienhaus ein großes Mehrfamilienhaus entsteht.

Andererseits darf der Bedarf an Mietwohnungsraum nicht vernachlässigt werden, so daß der Bau von Mehrfamilienhäusern in eingeschränktem Umfang auf jeden Fall zugelassen werden muß.

Die Grundstückszuschnitte und -größen in dem Plangebiet sind so gewählt, daß den Eigentümern die Möglichkeit zur individuellen Nutzung der Grundstücke gegeben ist.

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°-42° (Dachneigung)

DF: SD, KWD (Dachform: Sattel- und Krüppel-
walmdach)

<---> Zulässige Firstrichtung
Der Geltungsbereich für die
angegebene Firstrichtung reicht von
Pfeilspitze zu Pfeilspitze. Ist in
einem Geltungsbereich eine zweite
Firstrichtung angegeben, kann eine
der beiden Firstrichtungen
ausgewählt werden.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen
kann grundsätzlich um 90° von der
festgesetzten Firstrichtung
abgewichen werden.

TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
Die Traufhöhen betragen an der Mitte der
Gebäude über der Höhe der Straßenachse:
(in Klammern: an das Grundstück angren-
zende Straßenverkehrsfläche, deren
Straßenachse die Bezugshöhe ist)

I (Planstraße A, Schützenstraße):

min. 3,0 m, max. 4,0 m;

II (Planstraße A, Planstraße C, Weg 1):

min. 2,5 m, max. 3,5 m;

III (Planstraße A, Schützenstraße):

. max. 7,0 m;

...

- IV (Weg 2, Weg 3, Lerchenweg):
max. 6,0 m;
- V (Planstraße A, Weg 1, Lerchenweg):
max. 5,5 m;
- VI (Planstraße A, Weg 3):
max. 8,0 m;
- VII (Planstraße A):
max. 9,5 m;
- VIII max. 419 m über NN
- IX max. 6,2 m
(Weg 1)

Traufhöhe:

Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der
D a c h f l ä c h e (S c h n i t t p u n k t
der Außenwand mit der Dachhaut)

Gebäudemitte:

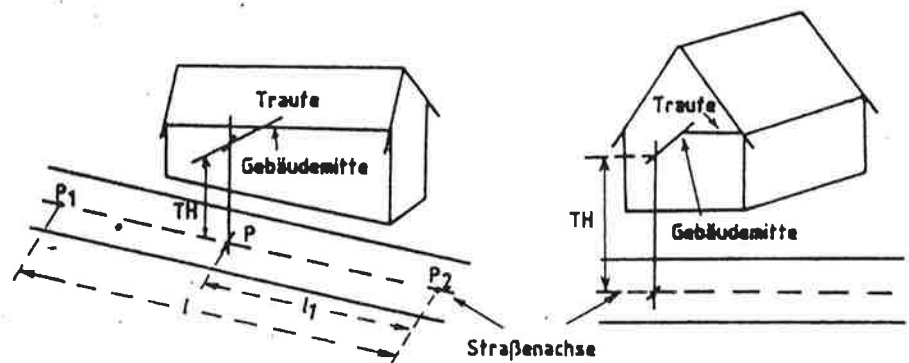
die Mitte der zur Straße hin stehenden
Außenwand

Straßenachse:

lokalisiert die Höhenfestsetzung für die
Straßenverkehrsfläche

Im Bebauungsplan sind die Höhenangaben
(m über NN) in regelmäßigen Abständen von
20 Metern entlang einer Straßenachse so-
wie an den Schnittpunkten unterschied-
licher Straßenachsen vorhanden. (Für die
Ermittlung der Traufhöhen ist zwischen
den Höhenangaben von einer gleichbleibenden
Längsneigung der Straßenverkehrsfläche aus-
zugehen.)

Dabei ist die Höhe der Straßenachse an dem Punkt "P" zu ermitteln, der der Mitte der dieser Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.



Ermittlung der Höhe der Straßenachse:

$$h(P) = h(P2) + \frac{h(P1) - h(P2)}{l} \times l1$$

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

$h(P1)$: Höhe der Straßenachse am Punkt P 1

$h(P2)$: Höhe der Straßenachse am Punkt P 2

l : Entfernung vom Punkt P1 zu Punkt P2

$l1$: Entfernung vom Punkt P zu Punkt P2

Durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen innerhalb der Baugrundstücke auf festgelegte Bereiche sollen die Versiegelung des Bodens sowie die Belastungen der Nachbargrundstücke durch Lärm und Luftverunreinigungen durch möglichst kurze Zufahrten gering gehalten werden. (siehe 5.4.3 "Ruhender Verkehr")

(siehe 5.4.3 "Ruhender Verkehr")

5.3.3 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind durch die Straßenbegrenzungslinien gekennzeichnet. Eine Straßenraumgestaltung mit Darstellungen von Fahrbahnen, Gehwegen, Parkbuchten und Straßenbegleitgrün erfolgt im Straßenausbauplan.

Separate Fuß- und Radwege ergänzen die Straßenverkehrsflächen.

5.3.4 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche vorgesehen und ist so von fast allen Baugrundstücken fußläufig gut zu erreichen.

5.3.5 Öffentliche und private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind zwei öffentliche und vier private Grünflächen festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche nördlich des ehemaligen Schützenplatzes dient hauptsächlich der Erhaltung der dort vorhandenen Vegetation (u. a. Eichen und Eschen).

Die zentrale öffentliche Grünfläche soll neben der Erhaltung des wertvollen Baumbestandes (Eichen und Buchen) als zentraler Treffpunkt für die Bewohner dieses und angrenzender Baugebiete dienen, was durch

...

die Einrichtung des Kinderspielplatzes unterstützt wird.

Die privaten Grünflächen bilden im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen und den Anpflanzungsflächen auf den privaten Baugrundstücken einen Brückenkopf für die Vernetzung der Ortsrandlage mit der offenen Landschaft.

Während die private Grünfläche am Lerchenweg (Gemarkung Hünsborn, Flur 27, Flurstück 683) die Anbindung an das vorhandene Wohngebiet sichert, bilden die Grünfläche nördlich des land- und forstwirtschaftlichen Weges und die Grünfläche entlang der Schützenstraße den Übergang zur freien Landschaft.

Die Nutzung der Grünfläche an der Schützenstraße als Streuobstwiese soll erhalten bleiben, da sie eine wichtige Habitatfunktion für Insekten und Vogelarten übernimmt.

Im Norden des Plangebietes bildet der vorhandene land- und forstwirtschaftliche Weg, dessen Randvegetation zu erhalten ist, die "natürliche" Grenze der Bauflächen, die nicht überschritten werden darf (Ausnahme: die Grundstücke Schützenstraße 38 und 40 mit den vorhandenen Wohngebäuden). So bildet die private Grünfläche nördlich dieses Weges die Verlängerung der öffentlichen Grünfläche im Norden des ehemaligen Schützenplatzes in die

freie Landschaft.

5.3.6 Landwirtschaftliche Fläche

Die festgesetzte landwirtschaftliche Fläche entlang der Schützenstraße ist ein Teilstück einer größeren, zusammenhängenden Grünlandnutzung. Das Teilstück entlang der Schützenstraße ist stark abfallend und somit nicht für die Bebauung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geeignet. Die Fläche sollte mit Obstbäumen bepflanzt werden, die gegen Viehfraß zu schützen sind, so daß die bisherige Nutzung weiter betrieben werden kann.

5.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

5.4.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebiets an das inner-örtliche Verkehrsnetz sowie an die Kreisstraße K4 erfolgt über die vorhandenen Straßen "Lerchenweg", "Schützenstraße", "Gerlinger Weg" und "Poststraße". Über die Kreisstraße K4 können die bestehenden überregionalen Verbindungen durch die L 512, L 342, L 714 und L 905 erreicht werden. Die L 512 dient gleichzeitig als Zubringer zu den Anschlußstellen der BAB A 45 (Sauerlandlinie) und der BAB A 4 (Köln-Olpe).

5.4.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße "Lerchenweg" aus durch die Planstraße A in Höhe des Flurstücks 452 erschlossen. Die Planstraße A hat eine Länge von ca. 180 m und wird von einer Wendeanlage abgeschlossen. In einem Abstand von ca. 85 m von der Einmündung auf die Straße "Lerchenweg" zweigt ein Wohnweg zum land- und forstwirtschaftlichen Weg im Norden des Plangebietes ab, der nach ca. 25 m als Fuß- und Radweg weitergeführt wird. Der Wohnweg führt ab hier auf einer Länge von ca. 25 m in Richtung Westen zum Zwecke der Erschließung des anschließenden Grundstücks weiter.

Die Planstraße B zweigt in einem Abstand von ca. 100 m von der Einmündung auf die Straße "Lerchenweg" von der Planstraße A ab. Nach ca. 75 m wird diese als Fuß- und Radweg weitergeführt.

Im Bereich der Wendeanlage zweigt ein Wohnweg mit einer Länge von 60 m ab, von dem aus das auf dem Schützenplatz östlich gelegene Grundstück erschlossen wird.

Über den Ausbau und die Gestaltung des Straßenraumes gibt der Straßenausbauplan Auskunft.

5.4.3 Ruhender Verkehr

1. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichendem Umfang in dem Straßenausbauplan ausgewiesen.

2. Private Stellplätze

Stellplätze und Garagen können nur im Bereich der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen zugelassen werden.

Die Länge der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sollte 10 m nicht überschreiten.

Für Stellplätze und Garagen sind befestigte, aber nicht vollständig versiegelte Flächen zulässig (z. B. Rasengittersteine, Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen u. ä.).

Dadurch soll eine Verringerung der Bodenversiegelung durch die Zufahrten sowie eine Minderung der Lärm- und Luftbelastungen der Nachbargrundstücke durch an- und abfahrende Kfz erreicht werden.

5.5 Bestandsschutz

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

weaternutzen.

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

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

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

5.6 Immissionsschutz

In der planungsrelevanten Umgebung sind weder Industrie- noch Gewerbebetriebe vorhanden, die die Immissionssituation des Plangebietes nachhaltig negativ beeinflussen.

Anhaltspunkte für vorhandene Altlasten haben sich nicht ergeben.

5.7 Ablagerungen und Aufschüttungen

Das Grundstück Gemarkung Wenden, Flur 27, Flurstück 743 (Alter Schützenplatz) wurde durch Anschüttungen eingeebnet. Daher sind für dieses Grundstück besondere Anforderungen an die Überprüfung der Standsicherheit bei der Planung und dem Bau von Anlagen gestellt.

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmäler,

...

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in angemessener Weise bei der Planung berücksichtigen zu können, wurde im Auftrag der Gemeinde Wenden von der Garten- und Landschaftsplanungs GmbH Jürgen Wagner, Amselweg 18, 57392 Schmallenberg-Gleidorf, ein Grünordnungsplan auf der Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Vegetation erstellt. Dieser Grünordnungsplan bildet die Grundlage für die in diesem Bebauungsplan getroffenen Aussagen zur Grünordnung.

Die Biotopstruktur setzt sich im Plangebiet aus folgenden Biotoptypen zusammen:

- Feldhecken u. a. Gehölzformationen
- Saumbiotope (Weg-, Acker- und Gründlandraine)
- Grünland
- Ackerland
- Gärten

Schützenswerte Elemente im Plangebiet sind:

- der Gehölzbestand (60-70jährige Eichen, Buchen und Eschen) um den ehemaligen Schützenplatz herum,
- sowie daran angrenzend die arten- und strukturreichen Krautsäume entlang des land- und forstwirtschaftlichen Weges an der nördlichen Plangebietsgrenze,
- der Gehölzbestand (ca. 120jährige Eichen und Buchen) im Zentrum des Plangebietes,
- die Obstwiese am westlichen Plangebietsrand entlang der Schützenstraße.

Zum Schutz dieser Bestände wurden diese Flächen als Grünflächen oder als "Flächen mit Bindungen für

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, so daß auf diesen Flächen Eingriffe in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets 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 innerhalb des Plangebietes begründen sollen. Dabei kommt den öffentlichen und privaten Grünflächen eine große Bedeutung zu, da es sich hier um größere Bereiche handelt, die von der Flächenversiegelung ausgenommen werden (vgl. 5.3.5 Öffentliche und private Grünflächen).

Ein weiterer Teilausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde schon im Rahmen der XXII. Flächennutzungsplanänderung vorgenommen, die als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient:

Zugunsten der Ausweisung von Wohnbaufläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde im Bereich der Nordstraße für eine ca. 0,7 ha große Fläche die Darstellung von "Wohnbaufläche" in "Fläche für die Landwirtschaft" geändert.

Die vorgeschriebenen Anpflanzungen im Plangebiet werden innerhalb des vorgegebenen Zeitraums vorgenommen:

- Öffentliche Straßen:
Mit Fertigstellung der jeweiligen Straße.
- Öffentliche Grünflächen:
Bis 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.
- Private Grundstücke:
Bei neu zu bebauenden Grundstücken bis zur Schlußabnahme des Bauvorhabens; bei sonstigen Privatgrundstücken bis 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Weitere Aussagen zur Bestandsaufnahme und Analyse der Vegetation sowie den vorgeschriebenen Anpflanzungen gem. der Liste "Artenauswahl für Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern", einschließlich möglicher Pflegemaßnahmen, sind der Begründung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 34 "Hillmicke-Obern Wieden" zu entnehmen.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

5.10 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 ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Zur Schaffung und Sicherung eines homogenen Orts- und Landschaftsbildes 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°-42° 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. Garagen-Flachdächer können mit Kies abgedeckt werden.

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{2}{3}$ der Firstlänge, maximal aber von $\frac{1}{2}$ 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

Die Farbgestaltung sowie die Materialauswahl für Dacheindeckungen und Außenwände ist mit der Gemeinde Wenden abzustimmen; ggf. sind Farb- und Materialmuster vorzulegen. Bei Aus- oder Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden kann von den vorgegebenen Farben und Materialien abgewichen werden, sofern die Materialien oder Farben dem Bestand entsprechen.

Die Begrünung von Dachflächen und Außenwänden mit lebendem Grün ist zulässig.

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 durch den (geplanten) Ausbau vorhandener Anlagen gesichert.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den WBV Hillmicke.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lister- und Lennekraftwerke (LLK) sichergestellt.

6.4 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Mischsystem vorhanden und kann dem entstehenden Bedarf entsprechend ergänzt werden. Die Abwässer werden der Kläranlage Gerlingen des Ruhrverbandes zugeführt. Alle im Baugebiet geplanten Gebäude werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt durch

- das von der Gemeinde Wenden beauftragte Unternehmen entsprechend des DSD. Papier und kompostierbare Abfälle werden getrennt gesammelt. Die Grundstücke Gemarkung Hünsborn, Flur 27, Flurstücke 831 und 832, südlich des Kinderspielplatzes) können von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Die Abfalltonnen sind zu Leerung an eine öffentliche Verkehrsfläche zu bringen, die von Müllfahrzeugen angefahren wird.

Für die Sammlung von Altglas sind im Gemeindegebiet Altglascontainer 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 von der Gemeinde Wenden 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 07.04.1992 im Gasthof Quast in Hillmicke 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 19.11.1992 am Verfahren beteiligt. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Oberkreisdirektor des Kreises Olpe, Postfach 15 60, 5960 Olpe
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Siegen, Unteres Schloß, 5900 Siegen
- Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Postfach 13 69, 5800 Hagen
- Ruhrverband Plettenberg, Böddinghauser Weg 55, 5970 Plettenberg
- Lister- und Lennekraftwerke GmbH, In der Wüste 8, 5960 Olpe

8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

In der Zeit vom 27.11. bis 30.12.1992 (einschließlich) hat der Planentwurf mit Begründung öffentlich ausgelegen. Es wurden keine Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgetragen.

8.4 Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Bedenken hat der Gemeinderat mit folgendem Ergebnis geprüft:

- **Stellungnahme des Oberkreisdirektors des Kreises Olpe vom 21.12.1992:**

"... Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen ist m. E. für die einzelnen Baugrundstücke recht unterschiedlich hinsichtlich ihrer Flächengröße vorgenommen worden. Dieses sollte entweder städtebaulich begründet oder aber hinsichtlich der Gleichbehandlung nochmals überdacht und ggf. ausgeglichen werden. Darüber hinaus sollte die vorhandene Erschließung des Hauses Nr. 38 im nordwestlichen Planbereich als Straßenverkehrsfläche mit öffentlichem Nutzungsrecht festgesetzt werden, da die geplante Festsetzung keine Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches darstellt. ..."

Die Flächen für Stellplätze und Garagen sollten max. eine Tiefe von 15 m von der Erschließungsseite her besitzen; bei vorhandenen Gebäuden wurden die Flächen für Stellplätze und Garagen mit einer Tiefe von 15 m im Bereich der Anbindung an die Erschließungsstraße dargestellt, damit z. B. keine neue Böschungsabgrabung notwendig werden könnte. Im Bereich des Platzes (Wendehammer) wurden aufgrund der topographischen Gegebenheiten zum Teil andere Abmessungen gewählt. Daher ergeben sich bei der Darstellung der Flächen für Stellplätze und Garagen unterschiedliche Flächengrößen.

...

Für die Erschließung des Hauses Schützenstraße Nr. 38 wird der land- und forstwirtschaftliche Weg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch zugunsten des Anliegers belastet. Eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen, da eine Nutzung durch die Allgemeinheit zum Schutze der vorhandenen Vegetation nicht gewünscht wird.

- **Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Siegen vom 17.12.1992:**

"... Ich weise darauf hin, daß im nordöstlichen Bereich des Plangebietes die Bundesautobahn A 4 mit Geräuschen einwirkt. ..."

Der Hinweis des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes bezüglich der Geräuscheinwirkung durch die Bundesautobahn A 4 auf dem nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt an einem Südhang, der nördlich der Plangebietsgrenze zur A 4 hin wieder abfällt. Die Geräuscheinwirkung durch die A 4, die zum Plangebiet entgegengesetzt der Hauptwindrichtung liegt, wird somit durch die topographischen Gegebenheiten abgeschwächt.

- **Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Hagen vom 06.01.1993:**

"... Die Kläranlage Wenden-Gerlingen kann zusätzliche Abwassermengen ordnungsgemäß reinigen. Bedenken bestehen jedoch aufgrund der erheblichen

...

Fremdwassermengen von ca. 320 %. Dieses führt zu einer Verdünnung des Abwassers. Unter diesen Bedingungen erfolgt die Abwasserreinigung nicht gemäß der wasser- und abgabenrechtlichen Gesetzgebung. Die Bedenken gegenüber diesem Planvorhaben können zurückgenommen werden, wenn nachgewiesen wird, daß Fremdwasser im Verhältnis 10 : 1 zum zusätzlich anfallenden Schmutzwasser herausgebracht wird."

Die Problematik des Fremdwasseranteils in der Kanalisation wurde bei der Gemeinde Wenden erkannt. Entsprechende Maßnahmen sind bereits eingeleitet worden. Es wurden bereits 1992 Sanierungsmaßnahmen in erheblichem Umfang durchgeführt. Auch 1993 wurden diesbezüglich Arbeiten in einem Umfang von 1 Mio. DM durchgeführt. Dies wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. In der II. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Gemeinde Wenden werden diese Maßnahmen enthalten sein.

In einem diesbezüglichen Behördentermin (Teilnehmer: Vertreter der Gemeinde Wenden, des Regierungspräsidenten Arnsberg, des Kreises Olpe (Untere Wasserbehörde), des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft und des Ruhrverbandes Plettenberg) am 26.01.1993 wurde dieser Sachverhalt ausführlich erörtert.

- **Stellungnahme des Ruhrverbandes Plettenberg vom 11.12.1992:**

"... Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

Wir bitten darauf hinzuwirken, daß der Teil der versiegelten Flächen zugunsten einer Versickerung des Niederschlagswassers gering gehalten wird. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen sollte nicht unserer Kläranlage zugeführt, sondern direkt versickert werden.

Ferner bitten wir, dafür zu sorgen, daß Fehllanschlüsse, z. B. Anschlüsse von Grundstücks-entwässerungsdrainagen an das Kanalnetz vermieden werden, um den Fremdwasseranteil im Zulauf unserer Kläranlage gering zu halten."

Die Hinweise des Ruhrverbandes Plettenberg werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, daß die Abwasserentsorgung für das Plangebiet im Mischsystem vorgesehen ist. Der Hinweis auf Fehllanschlüsse an das Kanalnetz betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

- **Stellungnahme der Lister- und Lennekraftwerke GmbH vom 24.11.1992:**

"... Wie wir aus dem Bebauungsplan erkennen können, haben Sie ein Grundstück für die Errichtung einer Transformatorenstation

...

eingepplant.

Die Stationsgröße beträgt 2,5 x 3,5 m. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung der Grenzabstände."

Die Grenzabstände auf dem Grundstück für die Transformatorenstation sind so gewählt, daß eine Station mit der Größe von 2,5 x 3,5 m errichtet werden kann.

8.5 Erneute öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 14.03.1994 bis 15.04.1994 (einschl.) mit Begründung erneut gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von den vorgenommenen Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.1994 über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs unterrichtet. Ihnen wurde jeweils ein Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung zugeschickt. Mit Schreiben vom 10.03.1994 wurden die Träger öffentlicher Belange davon unterrichtet, daß der Ihnen zugeschickte Planentwurf dahingehend ergänzt wurde, daß die "Anlage zur Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34 'Hillmicke-Ober'n Wieden' 'Artenauswahl für Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern'" (Seite 38 bis 41) als Bestandteil des Bebauungsplanes in den Planentwurf übernommen wurde.

...

8.6 Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Bedenken hat der Gemeinderat mit folgendem Ergebnis geprüft:

Während der öffentlichen Auslegung wurde von Herrn Michael Quast, Lindenhardt 21, 57462 Olpe, Bedenken gegen die zulässige Traufhöhe von derzeit 5,50 m über Straßenachse für sein Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 27, Flurstück 822, vorgetragen. Er regte an, die zulässige Traufhöhe auf 6,20 m über Straßenachse festzusetzen. Anhand der Planungen für ein Einfamilienhaus auf diesem Grundstück konnte er glaubhaft nachweisen, daß die derzeit zulässige Traufhöhe von 5,50 m über Straßenachse nicht ausreicht, dieses Grundstück einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen. Dieses Grundstück befindet sich westlich des Wendehammers und weist auf einer Breite von max. 25 m eine Höhendifferenz von 5 m auf. Die Erschließung soll über den Weg 1 erfolgen. Die Erhöhung der Traufhöhe auf 6,20 m ist städtebaulich vertretbar und hat keine Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke, da das nördlich gelegene Grundstück höher liegt. Da von dieser Änderung auch kein Träger öffentlicher Belange berührt wird, kann auf ein erneutes Beteiligungsverfahren verzichtet werden.

Ansonsten wurden von Bürgern im Rahmen dieser Offenlage keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden nur vom Oberkreisdirektor des Kreises Olpe mit Schreiben vom 14.04.1994, Az.: 622-27/60,

...

Anregungen und Bedenken vorgetragen:

"... Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von mir keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Dennoch möchte ich die in meiner früheren Stellungnahme vom 11.12.1992 vorgetragenen Hinweise bezüglich der geplanten Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen um einige Zweifel an der Rechtssicherheit dieser Festsetzung ergänzen:

Die geplante Art und das Maß der baulichen Nutzung des neuen Baugebietes ist als durchaus ortstypisch und angemessen anzusehen, so daß zunächst hierdurch aufgrund anderer Vorschriften keine Notwendigkeit entsteht, solche Flächen für Nebenanlagen bzw. Zubehörbauten festzusetzen. Dieses ist aber m.E. Voraussetzung für die Inanspruchnahme des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch. Auch die Heranziehung des § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung als Festsetzungsgrundlage muß für den vorliegenden Fall angezweifelt werden, denn die Anwendung dieser Vorschrift sollte m.E. in anderen städtebaulichen Gesamtzusammenhängen gesehen werden, wenn zB die Festsetzung von Fußgängerzonen in Betracht kommt oder die Anlage von sog. Park-and-ride-Plätzen oder sonstige Gemeinschaftsanlagen geplant sind, d.h., daß derartige Anlagen durch die geplante Hauptnutzung verursacht werden. Dieses ist hier nach meiner Auffassung nicht der Fall. Bei den Stellplätzen und Garagen handelt es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung;

...

dennoch sind Garagen typische Zubehörbauten, in dem Sinne, daß sie einen bestimmten Bedarf und insoweit eine Hauptbebauung (Hauptnutzung) voraussetzen, der sie zugeordnet sind. Eine gegenteilige Auffassung und eine entsprechende Festsetzung ließe sich m.E. nicht mit der Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz in Einklang bringen. Es kann daher nach meiner Meinung keine Festsetzung getroffen werden, die für einen zum Teil großen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche den Ausschluß von Garagen und Stellplätzen vorsieht, so daß für den betreffenden Teil die Errichtung von hausintegrierten oder sog. Kellergaragen nicht möglich ist. Die Zulässigkeit von derartigen Garagen, die in das Hauptgebäude einbezogen sind, ist aber m.E. nur aus Gründen der Gefahrenabwehr zu versagen. Die im Bebauungsplanentwurf vorgenommene Festsetzung, selbst wenn sie rechtlich haltbar wäre, führt erfahrungsgemäß bei den ersten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu Schwierigkeiten, die dann nicht im Wege der Befreiung und Ausnahme beseitigt werden können, sondern nur über ordnungsgemäß durchgeführte Bauleitplan-Änderungsverfahren.

Aus Rechssicherheitsgründen möchte ich Ihnen daher nochmals empfehlen, von der beabsichtigten Form der Festsetzung bezüglich der Flächen für Stellplätze und Garagen abzusehen. Wenn jedoch eine vorgenannte Festsetzung entweder einschränkender oder ausschließender Art getroffen werden soll, so würde diese Festsetzung auf der

...

Grundlage des § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung darüber hinaus eine größere Flexibilität bei der Umsetzung des Bebauungsplaninhalts bedeuten."

Die Notwendigkeit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen ergibt sich, wie auch schon aus der Begründung zum Bebauungsplan (5.3.2 "Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO", 5.4.3 "Ruhender Verkehr") zu ersehen ist, nicht nur aus rein städtebaulichen Gründen. Ziel dieser Festsetzung ist es vielmehr, den Grad der Bodenversiegelung durch überlange Garagen- oder Stellplatzzufahrten gering zu halten sowie unnötige Lärm- und Luftbelastungen für die Nachbarn durch an- und abfahrende Kfz zu vermeiden.

Die Anwendung des § 9 Abs. 1 BauGB setzt nicht voraus, daß städtebauliche Gründe derartige Festsetzungen begründen. Vielmehr können auch andere abwägungsrelevante Faktoren (gesunde Wohnverhältnisse, sparsamer Umgang mit Grund und Boden...) die Begründung für derartige Festsetzungen sein.

Der Auffassung, § 12 Abs. 6 BauNVO sollte in anderen städtebaulichen Zusammenhängen gesehen werden, z.B. bei der Festsetzung von Fußgängerzonen, der Anlage von Park-and-ride-Plätzen oder sonstigen Gemeinschaftsanlagen, kann so nicht gefolgt werden. Diese Anwendungsbeispiele sind zwar auch im Kommentar zur BauNVO (Fickert/Fiesler, Deutscher Gemeindeverlag, Verlag W. Kohlhammer, 6. Auflage, 1990; S. 702/703, Rn. 18) als eine Anwendungsmöglichkeit aus städtebaulicher Sicht aufgeführt, aber nicht als ausschließliche Anwendungsmöglichkeit. Im Zusammenhang mit Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze, -garagen) wird hier auch auf § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB verwiesen, nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Der Hinweis, daß für große Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind, wird zur Kenntnis genommen. Auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer hausintegrierten Garage möglich, aber nur in straßenzugewandten Gebäudeteilen. Gerade dies ist der Sinn dieser Festsetzung, da lange Zufahrten um die Gebäude herum ja vermieden werden sollen.

Warum diese Festsetzung bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu Schwierigkeiten führen soll, kann nicht nachvollzogen werden.

Diese Festsetzung als Bestandteil des Bebauungsplanes sind für den Bauherrn sowie den Entwurfsverfasser klar erkennbar und genauso zu berücksichtigen wie die anderen Festsetzungen auch (Baugrenzen, Traufhöhen etc.).

§ 23 Abs. 5 BauNVO bietet keine Rechtsgrundlage für die Umsetzung der Ziele, die Bodenversiegelung durch Grundstückszufahrten zu minimieren sowie unnötige Lärm- und Luftbelastungen für die Nachbarn zu vermeiden.

Von der Bezirksregierung in Arnsberg wurde diese Festsetzung sowohl bei der 1. rechtsaufsichtlichen Prüfung 1993 (Schreiben vom 26.08.1993, Az.: 35.2.1-2.4-OE-6/93) noch bei der Vorprüfung des Planentwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung beanstandet. Auch bei einer erneuten telefonischen Anfrage am 19.04.1994 wurde bestätigt, daß diese Festsetzung mit der o.g. Begründung rechtlich nicht zu beanstanden ist.

Weiter Anregungen und Bedenken wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange nicht vorgetragen.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

1.	Grunderwerb		
1.1	Wert der gemeindeeigenen Grundstücke	89.667,00 DM	
1.2	Ankauf von Grundstücken	<u>574.142,06 DM</u>	
			+ <u>663.809,06 DM</u>
2.	Planungskosten		
2.1	Bauleitplanung (Kartengrundlage)	413,76 DM	
2.2	Sonstige Ingenieurleistungen	800,00 DM	
2.3	Grünordnungsplanung	<u>10.000,00 DM</u>	
			+ <u>11.213,76 DM</u>
3.	Verkehrsanlagen		
3.1	Straßenbau	370.000,00 DM	
3.2	Fuß- und Radwege	80.000,00 DM	
3.3	Wirtschaftswege	<u> </u>	
			+ <u>450.000,00 DM</u>
4.	Abwasserbeseitigung		
4.1	Kanalbau	250.000,00 DM	
4.2	Regenüberlaufbauwerke	<u> </u>	
			+ <u>250.000,00 DM</u>
5.	Grünflächen		
5.1	Straßenbegleitgrün	40.468,50 DM	
5.2	Öffentliche Grünflächen	<u>53.475,00 DM</u>	
			+ <u>93.943,50 DM</u>
6.	Vermessungen		+ <u>70.000,00 DM</u>
	Gesamtkosten		1.538.966,32 DM
			=====

...

Finanzierung

1. Zuschüsse	+ _____ DM
2. Grundstücksverkäufe, Erschließungsbeiträge, KAG-Beiträge	+ <u>1.198.400,00 DM</u>

Gesamteinnahmen	1.198.400,00 DM
	=====


Gemeindeanteil


Gesamtkosten	1.538.966,32 DM
Gesamteinnahmen	- <u>1.198.400,00 DM</u>
Gemeindeanteil	340.566,32 DM
	=====

10. Abschließende Verfahrensvermerke

Diese Begründung gem. § 9 (8) BauGB ist von der Planungsabteilung der Gemeinde Wenden erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluß des Gemeinderates vom 6.6.94... gebilligt.

Wenden, den 6.6.1994


(Bürgermeister)


(Ratsmitglied)


(Schriftführer)

...

Anlage zur Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 34

"Hillmicke-Obern Wieden"

Artenauswahl für Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern

Die nachfolgende Artenauswahl für Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern ist für die im Bebauungsplan festgesetzten (Mindest-) Anpflanzungen bindend. Für darüber hinausgehende Anpflanzungen auf den Baugrundstücken dient diese Artenauswahl als Anregung.

I. Baugrundstücke

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	Aeculus 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	3xv., m.B., Stu. 16-18 cm, Hochst.
	"Paul's Scarlet"	
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 Charneu, Williams Christbirne
---------	---

Pflaumen

Süßkirschen

Sauerkirschen

4. Hecken und Sträucher

4.1 Artenauswahl für geschnittene Hecken:

Pflanzdichte: einreihig

Pflanzenabstand: max. 1,50 m

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

4.2 Artenauswahl für freiwachsende Hecken:

Pflanzdichte: einreihig

Pflanzenabstand: max. 1,50 m

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	2xv., o.B., 60-100 cm
Scheinquitte	Chaenomeles-Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Spierstrauch	Spiraea-Arten	2xv., o.B., 60-100 cm
Johannisbeere	Ribes-Arten + Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Ranunkelstrauch	Kerria japonica	2xv., o.B., 60-100 cm
Strauchmispel	Cotoneaster	2xv., o.B., 60-100 cm

...

Kornelkirsche	Cornus mas	2xv., o.B., 60-100 cm
Hartriegel	Cornus-Arten	2xv., o.B., 60-100 cm
Liguster	Ligustrum-Arten	2xv., o.B., 60-100 cm
Forsythie	Forsythia-Arten + Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Holunder	Sambucus nigra	2xv., o.B., 60-100 cm
Schlehe	Prunus spinosa	2xv., o.B., 60-100 cm
Hasel	Corylus avellana	2xv., o.B., 60-100 cm
Flieder	Syringa-Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius	2xv., o.B., 60-100 cm
Zierapfel	Malus-Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Heckenkirsche	Lonicera-Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Wilde Rose	Rosa-Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm
Schneeball	Viburnum-Sorten	2xv., o.B., 60-100 cm

II. Öffentliche und private Grünflächen

1. Feldgehölzbepflanzung

Pflanzabstand 1 x 1 m

Artenauswahl:

Weißdorn	Crataegus monogyna	2xv., o.B., 60-100 cm
Faulbaum	Rhamnus frangula	2xv., o.B., 60-100 cm
Hasel	Corylus avellana	2xv., o.B., 60-100 cm
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	2xv., o.B., 60-100 cm
Hundsrose	Rosa canina	2xv., o.B., 60-100 cm
Schlehe	Prunus spinosa	2xv., o.B., 60-100 cm
Salweide	Salix caprea	2xv., o.B., 60-100 cm

2. Öffentliche Grünfläche

Gestaltung mit Sitzplatz, Sandkasten, Wiese/Rasen

Artenauswahl:

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

Weißdorn	Crataegus monogyna	2xv., o.B., 60-100 cm
Hundsrose	Rosa canina	2xv., o.B., 60-100 cm

Sollen auf den öffentlichen oder privaten Grünflächen Bäume angepflanzt werden, ist die Artenauswahl gem. I.1 - I.3 und III.1 - III.2 vorzunehmen.

Ausnahme: Die private Grünfläche: Streuobstwiese (Artenauswahl nur gem. I.3).

III. Straßenbepflanzung mit Bäumen

1. Artenauswahl der großkronigen Bäume

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

2. Artenauswahl der kleinkronigen Bäume

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

