

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 41A

„Wenden

—

**Vor dem Hillgenstock/Teilbereich
Nord“**

1. Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 41A

„Wenden

—

Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“

1. Änderung

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Inhaltsübersicht:

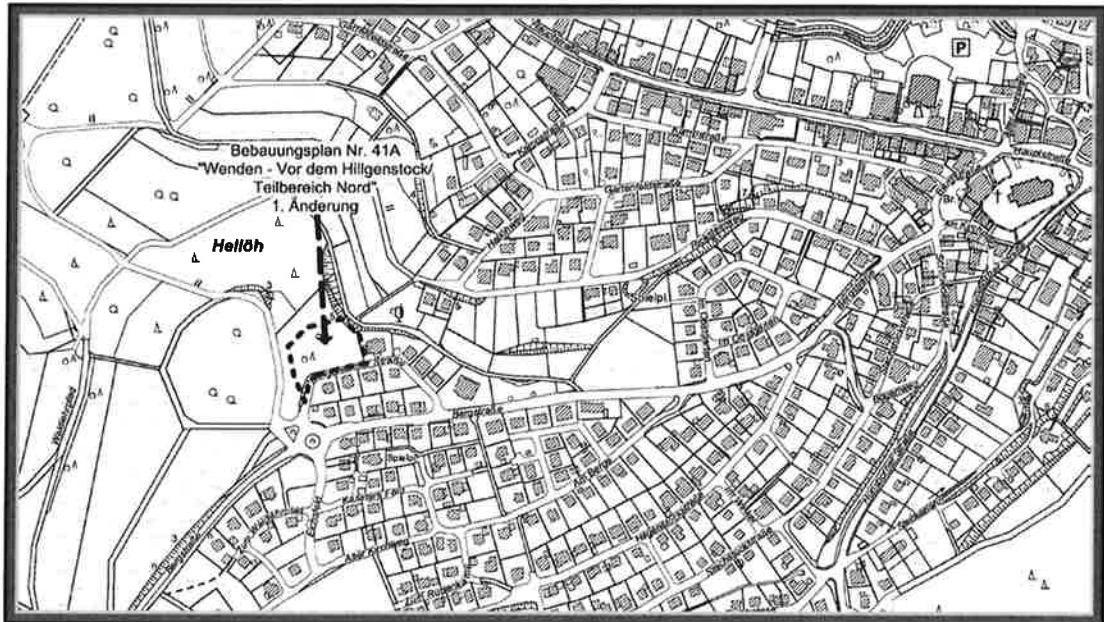
1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Bestehendes Planungsrecht - Flächennutzungsplan	3
3.	Plangebietsbeschreibung – Festsetzungen im Bebauungsplan	3
3.1	Angrenzende Flächen	3
3.2	Änderungsbereich	4
4.	Ziel und Inhalt der Änderung	5
5.	Eingriff in Natur und Landschaft	7
6.	Artenschutz	7
7.	Klimaschutz	8
8.	Denkmalschutz und -pflege	8
9.	Verfahrenshinweise	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.150 m² und umfasst die bisher als Mischgebiet festgesetzte Teilfläche des Grundstücks:

Gemarkung Wenden, Flur 24, Flurstück 954.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



2. Bestehendes Planungsrecht - Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich seit der 24. Änderung als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der derzeitigen Flächennutzungsplanneuaufstellung soll die Darstellung im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3. Plangebietsbeschreibung – Festsetzungen im Bebauungsplan

3.1 Angrenzende Flächen

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Zentralortes Wenden. Es wird über die südlich angrenzende Anliegerstraße (Dingelstädter Straße) erschlossen. Diese mündet nach ca. 50 m in einem Kreisverkehr auf die überörtliche Verbindungsstraße (Kreisstraße K1 – Bergstraße) zwischen dem Siedlungsschwerpunkt Wenden und dem Ortsteil Ottfingen.

Haltestellen des ÖPNV in die Fahrtrichtungen Wenden-Olpe oder Ottfingen-Siegen befinden sich in maximal 200 m Entfernung des Änderungsbereichs.

Im Osten und Süden schließt sich ein **Allgemeines Wohngebiet** an, für das das zulässige Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt ist:

Grundflächenzahl: 0,3
Geschossflächenzahl: 0,6
Höchstzahl der Vollgeschosse: 2

Innerhalb des an die Änderung angrenzenden WA-Gebiets sind in Wohngebäuden je 450 m² Grundstücksfläche maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Am südlichen Ende der Dingelstädter Straße (Hausnummer 2) befindet sich eine Wohnstätte der Lebenshilfe Wohnen gGmbH (betreutes Wohnen geistig behinderter Menschen). Dieser Bereich ist als WA1-Gebiet ohne Beschränkung der Zahl der Wohnungen festgesetzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind für jedes Grundstück individuell in Abhängigkeit von der ursprünglichen Geländehöhe und der Straßenhöhe als Mindest- und als Höchstmaß in m. ü. NN festgesetzt.

Die Grundstücke im Baugebiet „Vor dem Hillgenstock“ sind sowohl im südlichen wie im nördlichen Teilbereich überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Der Geltungsbereich dieser Änderung befindet sich im Nordwesten des Baugebiets am Übergang vom bebauten Bereich zum Außenbereich (Wald). Daher ist ein Teil des Grundstücks als „Private Grünfläche“ mit bereits umgesetzten Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so dass sich dort ein naturnaher Waldsaum entwickeln kann. Gleichzeitig wird so sichergestellt, dass der Abstand zwischen „Hochwald“ und Bebauung eingehalten bleibt. Außerdem bildet dieser Bereich einen Teil des planinternen ökologischen Ausgleichs.

Da eine Änderung dieser Festsetzungen nicht erforderlich ist, umfasst der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nur die bisher als Mischgebiet festgesetzte Fläche.

3.2 Änderungsbereich

Innerhalb des Änderungsbereichs fällt das Gelände von West nach Ost um bis zu ca. 10 Meter ab.

Der Verlauf der Baugrenzen im Westen und im Norden wurde durch den Abstand zum (Hoch-) Wald bestimmt.

Die bisherigen Festsetzungen für die Bauflächen in diesem Bereich waren auf das ursprünglich geplante Vorhaben „Gesundheitszentrum Wenden – Institut für Schmerztherapie und betreutes Wohnen“ abgestimmt.

Dies betrifft nicht nur die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, sondern auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb des **Mischgebiets**:

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
Höchstzahl der Vollgeschosse: 3.

Gebäudehöhe (m. ü. NN):
Westliche Teilfläche: min.: 423,0
max.: 425,0
Östliche Teilfläche: min.: 424,0
max.: 426,5.

Auf Grund der unterschiedlichen Nutzung sollte dieser Bereich gegenüber dem restlichen Wohngebiet durch eine geschnittene Hecke abgegrenzt werden. Die Zufahrt zum Grundstück war so nur an der südwestlichen Grundstücksecke zulässig, so dass der Abstand zum Kreisverkehrsplatz nur ca. 40 Meter betrug und die Zufahrt zu diesem Grundstück lediglich an zwei Wohnbaugrundstücken vorbei geführt hätte.

Östlich des Baugebiets „Vor dem Hillgenstock“ befindet sich das Baugebiet „Am Berge“ (ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“), in dem entlang der Bergstraße Mehrfamilienhäuser realisiert wurden.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 41A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/ Teilbereich Nord“ am 27.04.2001 hat sich für die Mischgebietsfläche keine adäquate Nutzung ergeben.

4. Ziel und Inhalt der Änderung

Ziel der Änderung ist es, die bisher festgesetzte **Art der baulichen Nutzung** von „Mischgebiet gem. § 6 BauNVO“ in „Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO“ zu ändern. Dabei soll das Planungsziel des „Ursprungsbebauungsplans“, unter Berücksichtigung der ländlichen Bebauungsstruktur überwiegend Wohnbaugrundstücke für Familieneigenheime anzubieten, auch im Änderungsbereich beibehalten werden. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Siedlungsstruktur angepasst.

Die als optische Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet gedachte Festsetzung einer „geschnittenen Hecke“ kann zukünftig entfallen.

Die bisher zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der geplanten Grundstückseinteilung in drei eigenständige Baufenster mit einem seitlichen Grenzabstand von 3 Metern unterteilt.

Im rückwärtigen Bereich wird die Baugrenze so festgesetzt, dass die zulässige Bebauungstiefe wie auf den Nachbargrundstücken auf 15 Meter begrenzt ist.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird an die Festsetzungen für die Nachbarflächen angepasst:

Grundflächenzahl:	0,3
Geschossflächenzahl:	0,6
Höchstzahl der Vollgeschosse:	2.

Entsprechend der geplanten Grundstückseinteilung ist die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe/Gebäudeoberkante (in m. ü. NN) grundstücksbezogen. Sie orientiert sich wie auf den benachbarten Grundstücken nicht nur an der vor der Bebauung vorhandenen Geländehöhe, sondern ebenso an der Höhe der Straßenachse. Bei vergleichbaren (Ur-)Geländehöhen liegt die zulässige Gebäudehöhe im Änderungsbereich wegen des Straßenverlaufs um ca. 0,5 m höher als auf dem jeweiligen „Vergleichsgrundstück“.

Die Abgrenzung der verschiedenen zulässigen Gebäudehöhen erfolgt durch die Festsetzung „*Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, hier: Zulässige Höhe der Gebäudeoberkante in m ü. NN (§ 16 Abs. 5 BauNVO)*“.

Um die gewünschte Siedlungsstruktur mit Familieneigenheimen zu gewährleisten, wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. In Wohngebäuden ist je angefangene 760 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig. Die Erhöhung der Bezugsgröße von 450 m² auf 760 m² Grundstücksfläche ist wegen der Grundstücksgrößen erforderlich. Gegenüber der ursprünglichen Festsetzung ist die hier

gewählte Formulierung präziser und wurde daher auch schon im Bebauungsplan Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ verwendet.

Da die vorhandene Siedlungsstruktur auch im Bereich dieser Änderung erhalten werden soll, ist eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauNVO nicht erforderlich ist:

1. Dächer

1.1 Dachform - Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 52° (einschl.) zulässig:

- a) Satteldächer,
- b) Walmdächer,
- c) Krüppelwalmdächer.

Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Hinweis:

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Pflanzsubstratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzgruppe Sedum-Kräuter-Gräser.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Firstlänge je Dachseite (Traufseite) zulässig und müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m von der Außenwand einhalten.

1.3 Für die Dacheindeckung sind folgende Farben zulässig:

- dunkelbraun ähnlich Nr. 8011, 8014, und 8017 der RAL 840 HR,
- dunkelgrau ähnlich Nr. 7005, 7015, 7016, 7024 und 7026 der RAL 840 HR,
- schwarz ähnlich Nr. 5004, 8022, 9004, und 9011 der RAL 840 HR.

1.4 Material

Zur Dacheindeckung sind glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien und Oberflächen unzulässig.

Ausnahmen:

- Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z. B. Sonnenkollektoren oder Solarzellen),
- Dacheindeckungen mit lebendem Grün (Dachbegrünungen),
- Dachflächen aus Glas bis zu 30 qm,
- senkrechte Außenwände von Dachaufbauten, wenn sie die gleiche Farbe wie die Außenwände des Gebäudes aufweisen.

2. Außenwände

Zulässig sind folgende Materialien, Oberflächen und Farben:

- weißer bis hellgelber Putz, Beton/Sichtbeton und weißer bis hellgelber Klinker ähnlich Nr. 1000 - 1003, 1013 - 1015, 7035, 9001, 9002, 9010 und 9018 der RAL 840 HR,
- helles Holz, weiß bis hellgelb ähnlich Nr. 1013, 1014, 7035, 9001, 9002, 9010 und 9018 der RAL 840 HR oder naturfarben
- schwarzes bis dunkelbraunes Holz (nur an den Giebelseiten vom First bis zu 1 Meter unterhalb der Traufe oder als Ständerwerk eines Fachwerkes),
- dunkelgrünes Holz ähnlich der Nr. 6002, 6005, 6009 und 6028 der RAL 840 HR (nur an den Giebelseiten vom First bis zu 1 Meter unterhalb der Traufe),
- Schiefer (dunkelgrau bis schwarz),
- Kalksandsteinsichtmauerwerk (naturfarben).

Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien und Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig

Ausnahmen:

- Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z.B. Sonnenkollektoren oder Solarzellen)
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu 4 qm, maximal 10 % der die Werbeanlage tragenden Außenwand,
- für untergeordnete Bauteile sowie als gestalterische Elemente (kleiner als 10% der jeweiligen Außenwandfläche) sind verbewittertes Kupfer und verbewittertes Zink zulässig,
- für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind abweichende Materialien und Oberflächen zulässig, jedoch keine glänzenden, reflektierenden oder spiegelnden Materialien oder Oberflächen
- für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze ist schwarzes bis dunkelbraunes Holz zulässig.

Standorte für Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken, insbesondere Gemeinschaftsanlagen, sind, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum direkt einsehbar sind, durch begrünte Sichtschutzwände abzuschirmen oder mit ausreichend hohen Hecken (aus heimischen Laubgehölzen) abzapflanzen.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Planänderung werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Hauptziel dieser Änderung ist die Umwandlung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Die Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit des Änderungsbereichs durch die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Verringerung der Grundflächenzahl ist geringfügig.

6. Artenschutz

Eine Untersuchung des Änderungsbereichs hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde Diplom-Biologen Josef Knoblauch in der Zeit vom 18.03. -17.05.2016 durchgeführt.

Fazit der Untersuchung ist, dass das Plangebiet "Vor dem Hillgenstock" keinen planungsrelevanten Arten als Brutstätte dient. In Ausnahmefällen dient es wenigen dieser Arten als Nahrungshabitat. Der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Arten wird durch eine Bebauung des Plangebietes nicht verändert.



7. Klimaschutz

Durch Inhalte dieser Bebauungsplanänderung werden die Belange des Klimaschutzes nicht berührt.

8. Denkmalschutz und -pflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon-Nr.: 02761 93750, Fax-Nr.: 02761 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

9. Verfahrenshinweise

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung (bereits beplanter Bereich) handelt und der Geltungsbereich lediglich 3.150 m² groß ist, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41A „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.03.2017 gebilligt.

Wenden,


(Bürgermeister)


(Schriftführer)