



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 42 „Wenden – Westerberg“

1. vereinfachte Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 42 „Wenden - Westerberg“

1. vereinfachte Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsübersicht:

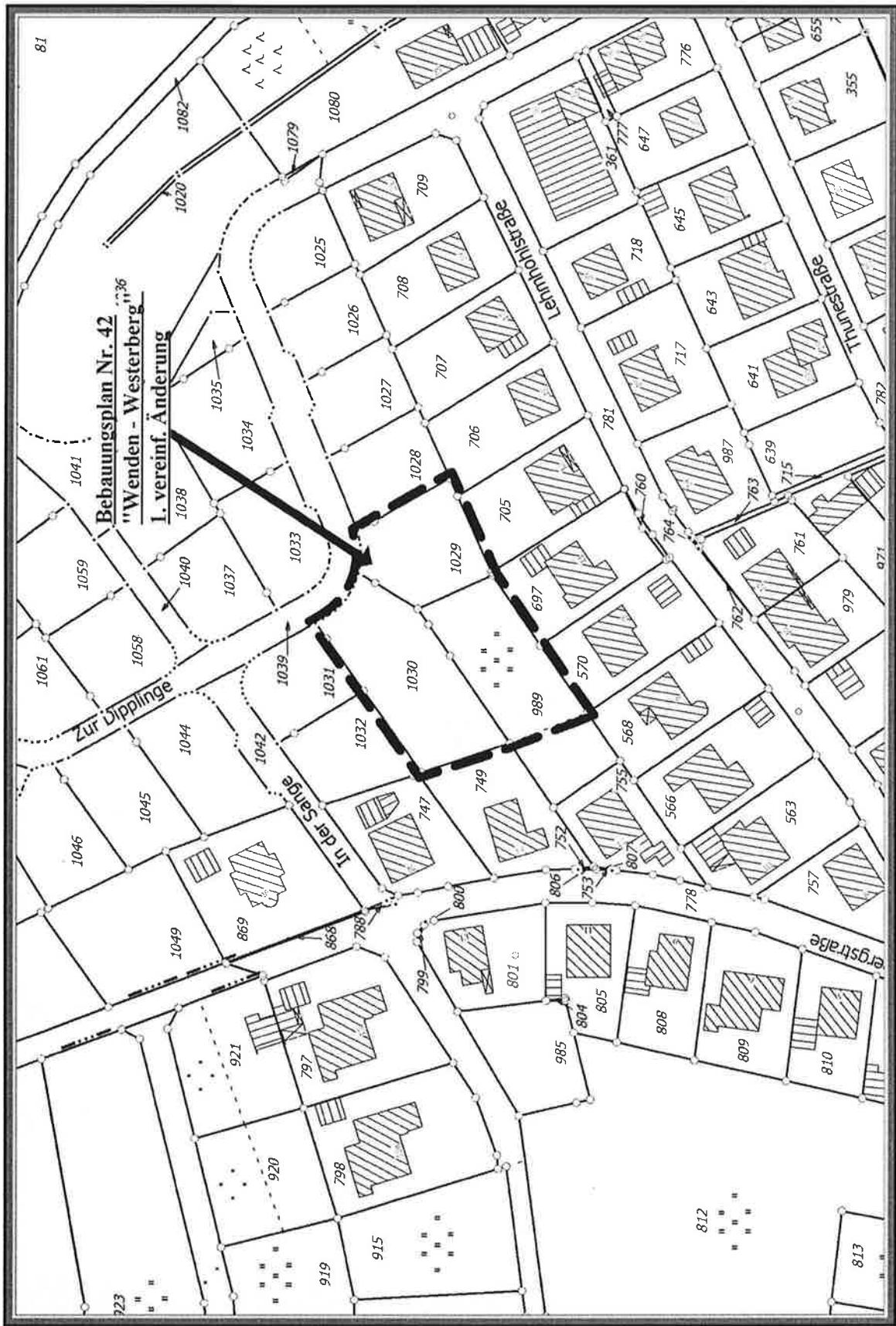
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Ziel und Inhalt der Planänderung
4. Erschließung
5. Umweltprüfung
6. Eingriff in Natur und Landschaft
7. Denkmalschutz und –pflege
8. Erschließung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.710 m² und umfasst folgende Grundstücke:

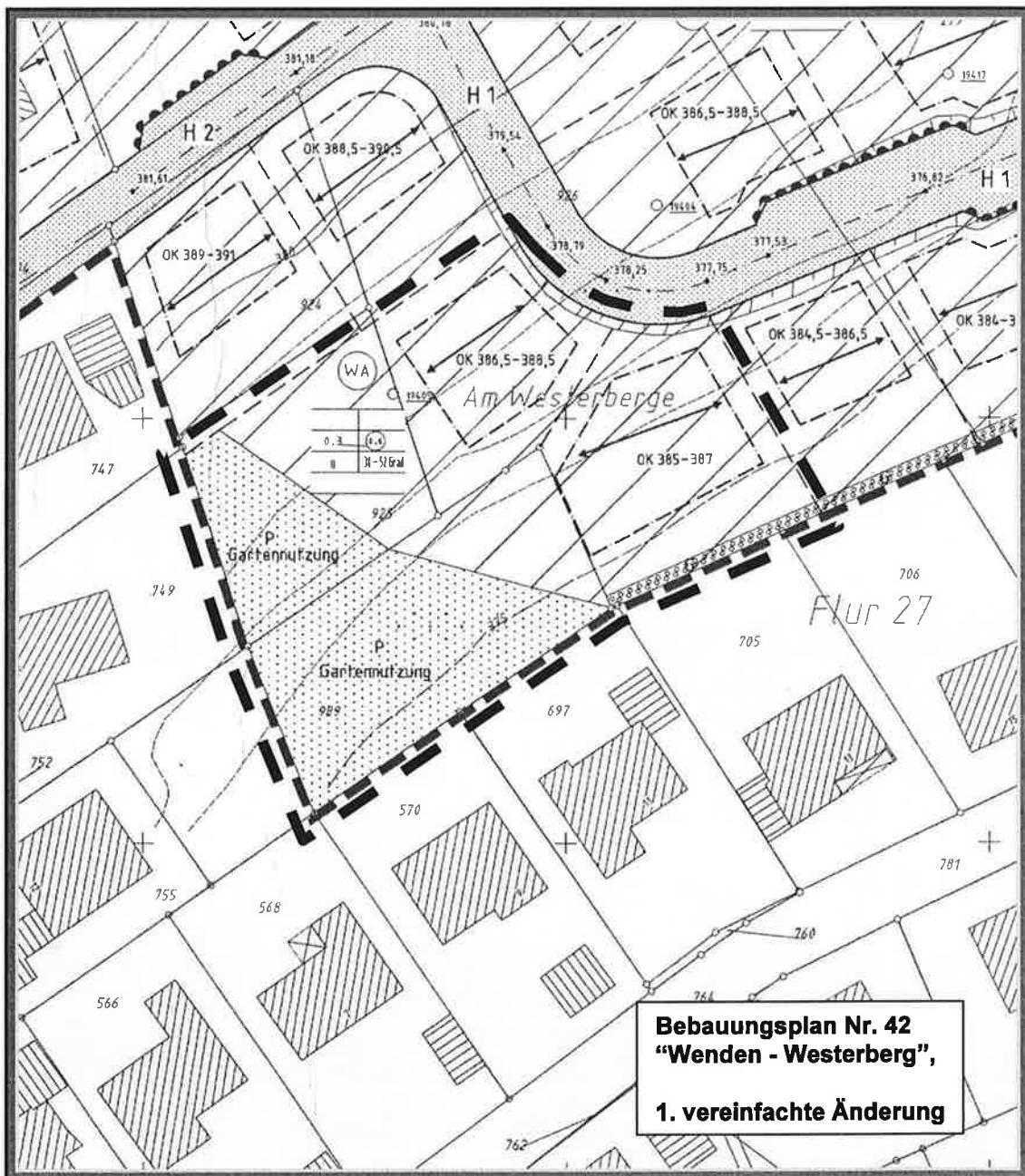
Gemarkung Wenden, Flur 27,
Flurstücke 989 (tlw.), 1029 und 1030

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



2. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Wenden - Westerberg“ ist seit dem 01.03.2005 rechtskräftig. Verfahren zur Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes wurden bisher nicht durchgeführt.



3. Ziel und Inhalt der Planänderung

Ziel dieser Änderung ist es, durch eine geringfügige Erweiterung des „Allgemeinen Wohngebietes“ und die Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Teilbereich des Flurstücks 989 eine zusätzliche Baumöglichkeit zu schaffen.

Die Anbindung dieser Fläche an die öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt über eine 3,50 m breite Fläche, die zu annähernd gleichen Teilen 1,75 m beidseits der derzeitigen Grundstücksgrenze) aus den Flurstücken 1029 und 1030 herausgetrennt wird. Diese

Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch wird die tatsächlich bebaubare Grundstücksfläche aufgrund der erforderlichen Grenzabstände auf den Flurstücken 1029 und 1030 verringert, was durch eine Vergrößerung der Bebauungstiefe kompensiert werden soll. Die festgesetzten Baugrenzen werden auf diesen Flurstücken entsprechend angepasst.

Auf die Erweiterung der Festsetzung zur Anpflanzung und dauerhaften Unterhaltung einer geschnittenen Hecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze in den Bereich des Flurstücks 989 hinein wird aufgrund der geringen Grundstückstiefe verzichtet. Die Festsetzung „Private Grünfläche – Gartennutzung“ auf den Flurstücken 989 und 1030 wird an die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

4. Erschließung

Die Anbindung des Flurstücks 989 an die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt über eine 3,50 m breite Fläche, die zu annähernd gleichen Teilen aus den Flurstücken 1029 und 1030 herausgetrennt wird. Diese Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und ist aus erschließungstechnischer Sicht als Bestandteil des Baugrundstücks zu beurteilen.

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Planänderung werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Bestand				Planung			
Nutzung	FW	m ²	FWF	Nutzung	FW	m ²	FWF
Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,3 (gesamt: 1.776 m ²) - überbaubar -	0	533	0	Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,3 (gesamt: 1.972 m ²) - überbaubar	0	592	0
Mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, u. ä. bebaubar (0,15)* - nicht überbaubar*	10	266	2.660	Mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, u. ä. bebaubar (0,15)* nicht überbaubar*	10	296	2.960
Private Grünfläche** (ohne Pflanzgebot)	15	934	14.010	Private Grünfläche** (ohne Pflanzgebot)	15	738	11.070
Summe BESTAND	2.710	36.210		Summe PLANUNG	2.710	35.710	
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe BESTAND			
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF			

* gem. BauNVO 1990 und mit Vorgaben für Dacheingrünung und Niederschlagswasserbeseitigung

** zweckgebundene Anlagen sind zulässig

Durch die geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche (s. Bestandsplan unter **2. Bestehendes Planungsrecht**) wird ein geringer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen anderer Kom-pensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Biggetal – Gerlingen/Wendenerhütte“ realisiert.

7. Denkmalschutz und -pflege

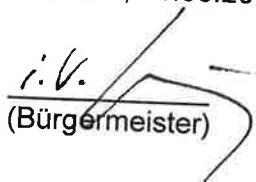
Im Geltungsbereich dieser Planänderung befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmale oder durch Satzung festgesetzte Denkmalbereiche.

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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. Dies ist der Gemeinde Wenden als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW).

Diese Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wenden – Westerberg“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2006 gebilligt.

Wenden, 21.06.2006


(Bürgermeister)


(Schriftführer)