

# **GEMEINDE WENDEN**

## **8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8A „Balzenberg - Schulzentrum“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

## **8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8A „Balzenberg - Schulzentrum“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand: 13.02.2019

#### **Inhaltsübersicht:**

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Bestehendes Planungsrecht.....	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Bebauungspläne.....	5
3.	Angrenzende Flächen .....	5
4.	Ziel und Inhalt der Planung .....	6
4.1	Allgemeine Zielsetzung .....	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Wohnungen - Bauweise .....	6
4.3	Örtliche Bauvorschriften .....	7
5.	Erschließung .....	8
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2	Abwasserbeseitigung .....	9
6.	Artenschutz .....	9
7.	Natur und Landschaft.....	9
	Eingriff in Natur und Landschaft .....	9
8.	Klimaschutz/Klimaanpassung .....	9
9.	Boden .....	10

9.1	Baugrunduntersuchung .....	10
9.2	Altablagerungen – Altlasten.....	10
9.3	Bergbau .....	10
10.	Militärische Altlasten - Kampfmittel .....	10
11.	Denkmalschutz und -pflege .....	11
12.	Verfahrenshinweise.....	11

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4.300 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 04,  
Flurstücke: 481 und 987

und Flur 30,  
Flurstücke: 132, 133, 170 und 195 (alle tlw.)

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

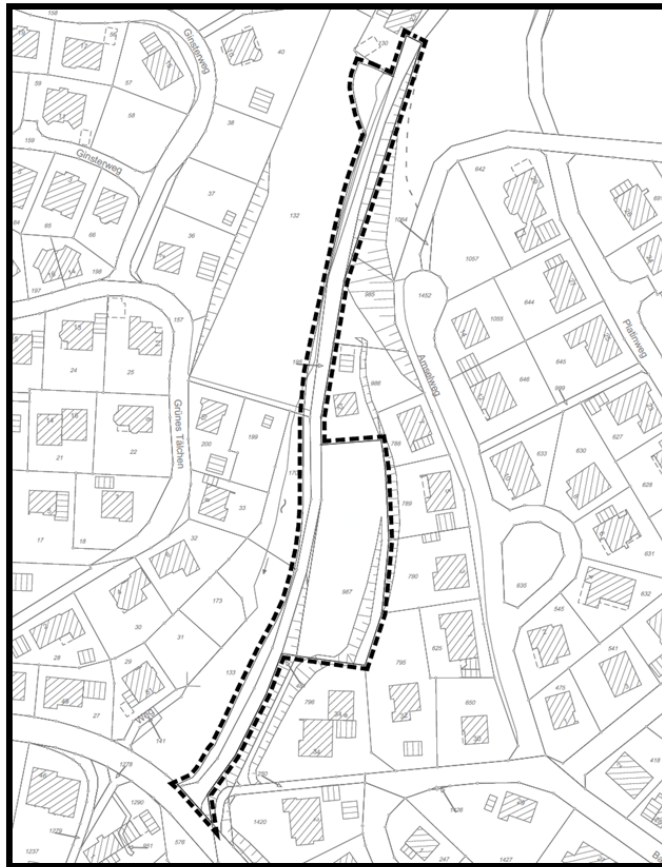


Abbildung 1: Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8A Balzenberg/Schulzentrum.

## **2. Bestehendes Planungsrecht**

### **2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8A Balzenberg – Schulzentrum als Allgemeiner Siedlungsbereich festgesetzt.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 18.12.1974 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden ist der Bereich ohne Grundnutzung und nur mit der Randsignatur „Bergbauggebiet + Siche-

rungszone“ dargestellt. Eine Änderung ist in diesem Bereich nicht durchgeführt worden.

Aus den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen ergibt sich jedoch kein Hinweis auf eine bergbauliche Tätigkeit im Anpassungsbereich. Die Darstellung von Wohnbauflächen wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

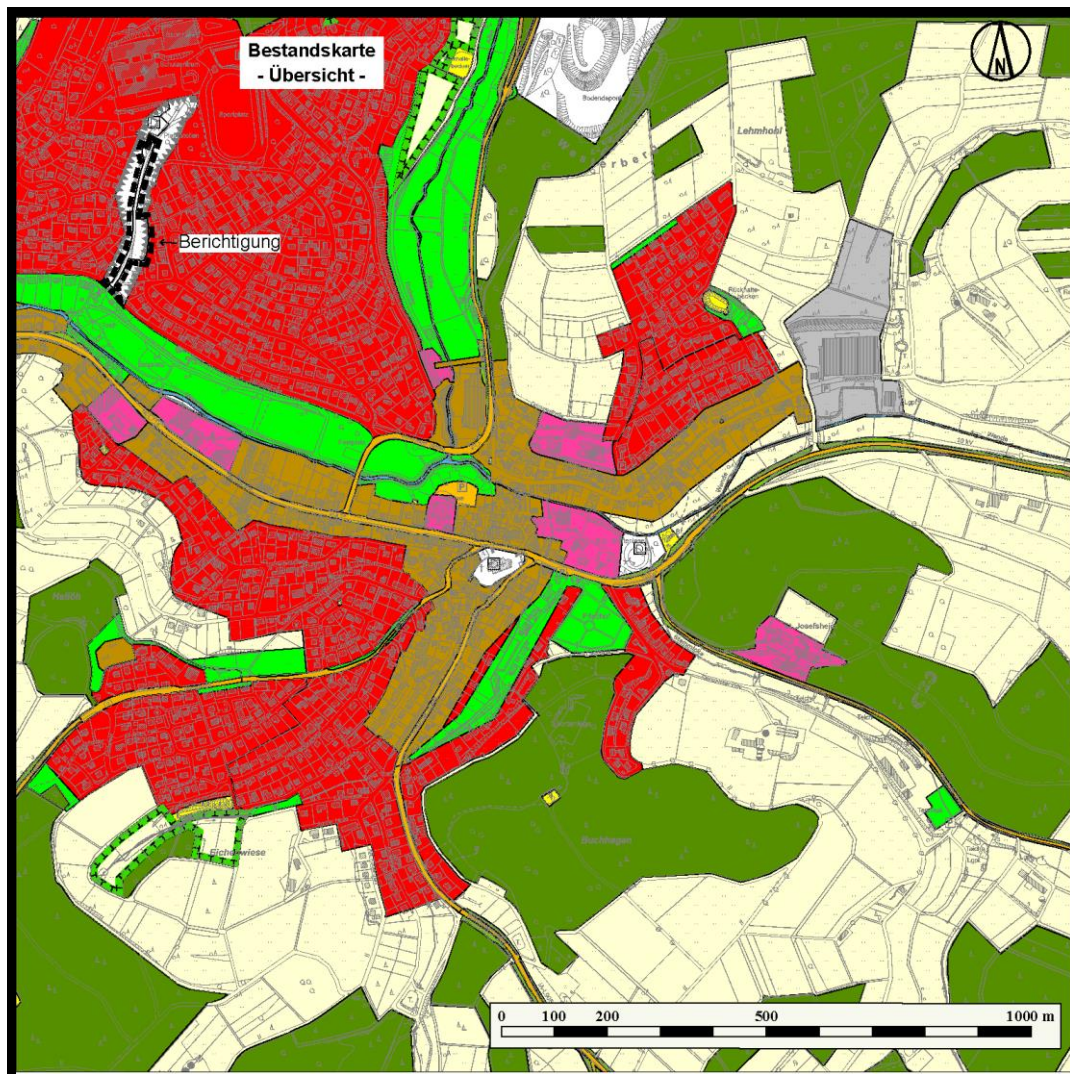


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden.

## 2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8A „Balzenberg – Schulzentrum“, der für den Geltungsbereich der 8. Änderung derzeit Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festsetzt.

## 3. Angrenzende Flächen

Die nördlich, östlich und südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan 8A „Balzenberg – Schulzentrum“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einzelhäusern bebaut. Westlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8C „Möllmicke-Kinderheid“ an, welcher angrenzend an das Plangebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt.

## **4. Ziel und Inhalt der Planung**

### **4.1 Allgemeine Zielsetzung**

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, den Geltungsbereich unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einer standortgerechten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Ferner soll die Erschließung des Plangebietes über den Ausbau eines bereits vorhandenen Gehweges planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Flächenbilanz der Planung für das gesamte Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Größe (m²)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Wohnbauflächen	1.996	46,5
- WA		
Verkehrsflächen	1.616	37,6
Grünflächen	684	15,9
- öffentliches Straßenbegleitgrün		
Gesamt	<b>4.296</b>	<b>100,00</b>

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Wohnungen - Bauweise**

Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind, da sich diese Nutzungen nicht in die vorhandene Struktur des Plangebietes und dessen näheren Umgebung einfügen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend an die vorhandene Gebäudestruktur und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8A „Balzenberg – Schulzentrum“ angepasst.

Folglich wird im Allgemeinen Wohngebiet zur Realisierung von Familieneigenheimen das maximale Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet auf 2 (II) begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen je Baugrundstück begrenzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (m. ü. NHN) erfolgt auf Grund der bewegten Topographie und der geplanten Straßenachse. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen wurde neben der Höhe des unbebauten (Ur-) Geländes und der geplanten Straßenachse auch die (mögliche) Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung berücksichtigt. Auf die Festsetzung von Mindesthöhen wurde verzichtet, um z. B. Gebäude mit Pultdach und einer geringen Dachneigung zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

### 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Orts- und Landschaftsbild wird entscheidend durch eine für die Region typische Bauweise geprägt. Die von Region zu Region unterschiedlichen Bauweisen wurden durch eine Vielzahl von ortstypischen Faktoren beeinflusst. Neben kulturellen Einflüssen waren die „Baumaterialvorkommen“ einer Region entscheidend für die Bauweise. Durch diese historisch entwickelte ortstypische Bauweise erhielt die Region eine unverwechselbare Eigenart, die eine wesentliche Voraussetzung für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Heimatregion und ihrem Heimatort ist. Ein Orts- und Landschaftsbild, mit dem sich die Bewohner identifizieren können, ist ein Stück Lebensqualität für alle.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes liegt im öffentlichen Interesse und ist eine Aufgabe der städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB). Das bedeutet jedoch nicht, dass der Gestaltungsspielraum auf die historische Bauweise der letzten Jahrhunderte beschränkt werden darf. Vielmehr müssen auch die aus der Region hervorgegangenen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte angemessen berücksichtigt werden, z. B. die Entwicklung von verwendeten Baustoffen oder der gestiegene Wohnraumbedarf.

Aufgrund der Hanglage ist das Plangebiet in seiner Gesamtheit gut einsehbar, so dass die höhergelegene, östlich angrenzende Ortslage sowie die umgebende Landschaft in besonderem Maße vom Erscheinungsbild des Plangebietes geprägt werden. Orts- und landschaftsuntypische Bauweisen und –formen wie rote Dächer oder bunte Gebäudefassaden treten als störende Einflüsse auf das ursprünglich homogene Orts- und Landschaftsbild besonders deutlich zu Tage.

Die örtlichen Bauvorschriften werden daher plangebietsbezogen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

#### 1. Dächer

##### 1.1 Dachform - Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° (einschl.) zulässig:

- a) Satteldächer,
- b) Walm- und Zeltdächer,
- c) Krüppelwalmdächer.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 20° zulässig.

Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen.

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

##### 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 sandgelber Putz, Beton/Sichtbeton und weißer bis sandgelber Klinker ähnlich Nr. 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7035, 9001, 9002, 9010 und 9018 der RAL 840 HR,
- helles Holz, weiß bis lichtgrau 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 vorbewittertes Kupfer und vorbewittertes 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. Erschließung**



## **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Schlegelsberg“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Da diese im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt ist, wird im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Diese führt im Süden auf die „Mühlenstraße“, wo innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke Sichtbehinderungen (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung) zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe unzulässig sind.

## **5.2 Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Schlegelsberg“ erfolgen, wobei der im Plangebiet verlaufende Kanal angelegt werden muss.

Aufgrund der im gesamten Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse und der Topografie ist davon auszugehen, dass eine dauerhaft schadlose (ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit) gezielte Versickerung/Verrieselung des gesamten auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Zur Sicherung der bereits vorhandenen und neu geplanten Entwässerung wird im Norden und Südosten des Allgemeinen Wohngebietes jeweils ein 3 m breiter Streifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

## **6. Artenschutz**

Eine Untersuchung des Planbereichs hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde von Dipl.-Geogr. R. Galunder im Oktober 2018 durchgeführt und ist den Planunterlagen als Anlage beigelegt.

Fazit der Untersuchung ist, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Realisierung des Vorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten vorliegen. Somit löst die 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8A „Balzenberg/Schulzentrum“ keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

Ferner werden durch die Planung keine Schutzgebiete gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB tangiert.

## **7. Natur und Landschaft**

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **8. Klimaschutz/Klimaanpassung**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets i. V. m. der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung wird es jedoch u. a. durch die zusätzliche Flächenversiegelung und hinzukommende „Verkehrsemissionen“ zu Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse kommen.

Konkrete Festsetzungen zur Verringerung der kleinklimatischen Veränderungen und zur Klimaanpassung werden nicht getroffen.

## **9. Boden**

### **9.1 Baugrunduntersuchung**

Durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH wurde im Sommer 2018 Baugrundgutachten erstellt:

„... **BODENAUFBAU**: Auffüllungen wurden nicht erbohrt. Unterhalb eines 'Mutterbodens' (d = i.M. 25 cm) steht ein Verwitterungsschutt an (lehmisches Kies-Stein-Gemisch; hangend mitteldicht, liegend: dicht-sehr dicht). Unterhalb steht das Ton-/Siltstein-Grundgebirge an (halbfest-fest).

**GRUNDWASSER**: Grundwasser wurde am 04.06.2018 nicht erbohrt. Sowohl bei einer Unterkellerung als auch bei einer Nichtunterkellerung unterliegen die Unterflurbauteile einer periodischen Feuchte- bis Nässebeeinflussung (Gemisch aus Stau-, Schicht- und Hangwasser). Eine Beeinflussung durch Grundwasser wird beim derzeitigen Kenntnisstand nicht erwartet, kann stellenweise und kurzzeitig jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

...“

(Kleegräfe Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt-Bad Waldliesborn, Holzstraße 212 (22.04.2016): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Wenden, Bodenuntersuchungen im Bereich Am Schlegelsberg, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung -, Seite 5ff)

Die Lage der Bohrstellen/Probeentnahmepunkte sind dem o.g. Gutachten im Anhang zu entnehmen.

Zusätzlich wird folgender Hinweis zur Erläuterung in die Planzeichnung aufgenommen:

#### **Hinweis zum Umgang mit Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### **9.2 Altablagerungen – Altlasten**

Hinweise auf Altablagerungen und/oder Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

### **9.3 Bergbau**

Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten/Altbergbau im Plangebiet liegen nicht vor.

## **10. Militärische Altlasten - Kampfmittel**

Derzeit liegen keine Hinweise über eine militärische Altlasten dieser Fläche vor.

#### **Hinweis:**

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

...

## **11. 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).

## **12. Verfahrenshinweise**

Da es sich bei diesem Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung (bereits beplanter Bereich) handelt und der Geltungsbereich lediglich 4.300 m<sup>2</sup> groß ist, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gegeben. Die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.01. bis zum 08.02.2019 durchgeführt.

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 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8A „Balzenberg – Schulzentrum“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... gebilligt.

Wenden,

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
(Schriftführer)