



A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung:
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bundesnaturschutzgesetz:
BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Wasserhaushaltsgesetz:
WHG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Landesbauordnung NRW:
BauO NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Landesplanungsgesetz NRW:
LPlG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904)

Landeswassergesetz NRW:
LWG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)

Landesnaturschutzgesetz NRW:
LNatSchG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)

Straßen- und Wegegesetz NRW:
StrWG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 122)

Gemeindeordnung NRW:
GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Planzeichenverordnung 1990:
PlanV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung und des § 10 des Baugesetzbuches hat der Rat der Gemeinde Wenden am 12.02.2025 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bieberg - Hallerberg", 10. Änderung und Ergänzung als Satzung beschlossen.

Wenden, 20.02.2025

gez. Clemens (Bürgermeister) gez. Drüge (Schriftführer)

B Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

MI Mischgebiete (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 i. V. m. § 20 BauNVO)

0,8
1,0

- für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

- für das Mischgebiet (MI)

Grundflächenzahl (§ 16 i. V. m. § 19 BauNVO)

0,4
0,6

- für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

- für das Mischgebiet (MI)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

II
III

- für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

- für das Mischgebiet (MI)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O a Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen einschließlich E-Ladestationen, sind zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen und Garagen darf die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder für Verkehrsanlagen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Ablagerungen, Einfriedungen und Bepflanzungen sowie die Lagerung von Gegenständen über einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnnand und Stellplätze nicht zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wirtschaftsweg zur Transformatorstation

P Öffentliche Parkfläche: Pkw-Stellplätze einschließlich E-Ladestationen

I Private Parkfläche für die Feuerwehr: Pkw-Stellplätze einschließlich E-Ladestationen

In diesem Bereich dürfen die Stellplätze aus Gründen des Lärmschutzes während der Nachtzeit nicht genutzt werden.

II Im diesem Bereich dürfen die Stellplätze ganztägig genutzt werden.

----- Grenze zwischen Stellplatzbereichen I und II

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

E

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

G

Private Grünfläche

- Abgrenzungsrund zum Außenbereich

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Bieberg - Hallerberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 44 LWG:

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Terrassen so anzulegen, dass das hierauf anfallende unvermischte Niederschlagswasser auf diesen Flächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksflächen dauerhaft schadlos (ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit) versickern kann.

Hinweis: Die Ausführungen des Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA, 2002) sind zu beachten.

§ 89 BauO NW - Örtliche Bauvorschriften:

- Dächer
- Dachform - Dachneigung
- Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen (einschl.) zulässig:
 - Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer, und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52°.
 - Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 20°.
 - Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 7° - nach Rechtskraft dieser Änderung neu errichtete Dächer sind auf mindestens 2/3 der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung an die Begrünung: Die Stärke der Pflanzsubstratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzengruppe Sedum-Kräuter-Gräser.
- 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 Pflanzengruppe Sedum-Kräuter-Gräser.
- Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
- Dachaufbauten und Dachneigungen 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.
- Für die Dachendeckung 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.
- Material
- Zur Dachendeckung 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 begründete Sichtschutzwände abzusichern oder mit ausreichend hohen Hecken (aus heimischen Laubbäumen) abzufrieden.

D Sonstige Darstellungen

15 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

760 Flurstücksnummer

----- vorhandene Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen

----- Flurgrenze

F Freiwillige Feuerwehr Geringlen

Abfallablage mit einer Mächtigkeit von 1 - 3 m

Verfüllung einer Hohlform (ehemaliger Hohlweg). Konkrete Informationen über die Art des abgelagerten Materials liegen nicht vor.

Verfahrensübersicht					
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauGB	09.02.2022	Gemeinderat	Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen	07.09.2022	Gemeinderat	Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
Bekanntmachung	30.06.2023	Arbeitsblatt Nr. 8 Jahrgang 20	Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB - öffentliche Auslegung -	10.07.11.08.2023		Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	19.08.21.07.2023		Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
Behandlung der Stellungnahmen Beschluss zur öffentlichen Auslegung	06.09.2023	Gemeinderat	Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
Bekanntmachung	15.09.2023	Arbeitsblatt Nr. 9 Jahrgang 20	Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.09.27.10.2023		Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	25.09.27.10.2023		Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
Behandlung der Stellungnahmen	12.02.2025	Gemeinderat	Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer
Satzungsbeschluss	28.02.2025	Arbeitsblatt Nr. 4 Jahrgang 21	Wenden, 04.03.2025	Der Bürgermeister Im Auftrag	gez. Happer



Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 10

"Bieberg - Hallerberg"

10. Änderung

Satzung der Gemeinde Wenden vom 20.02.2025

M. 1 : 500