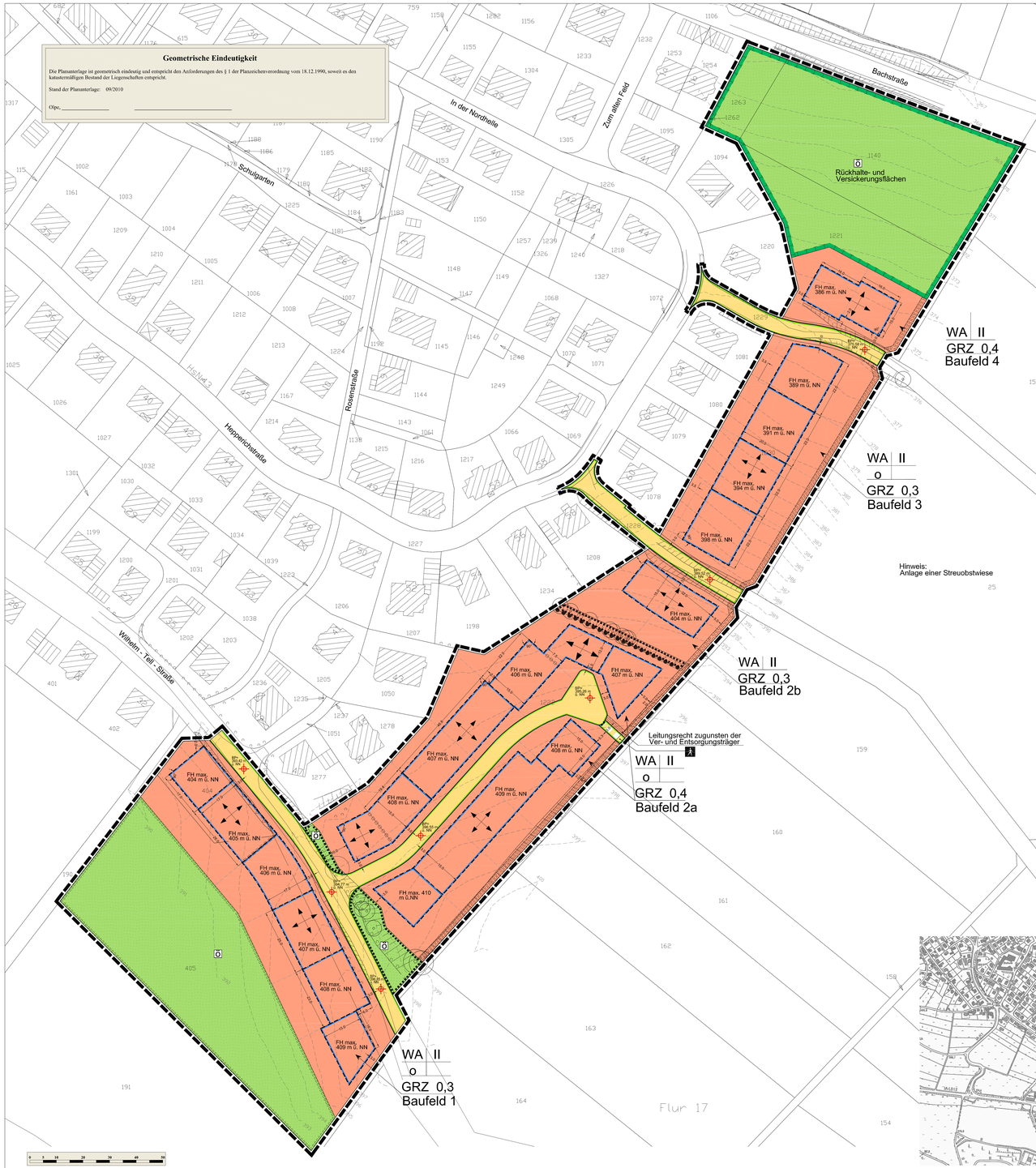

A RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung:
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz:
BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Wasserhaushaltsgesetz:
WHG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Landesbauordnung NRW:
BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729)

Landesplanungsgesetz NRW:
LPlG NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 212)

Landeswassergesetz NRW:
LWG NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Landschaftsgesetz NRW:
LG NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

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 22.Dezember 2011 (GV. NRW. S. 731)

Gemeindeordnung NRW:
GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685)

Planzeichenverordnung 1990:
PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. August (BGBl. I S. 1726)

Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung und des § 10 des Baugesetzbuches hat der Rat der Gemeinde Wenden am 15.05.2013 die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Ottfingen - Am Hepperich" als Satzung beschlossen.

Wenden, den 31.05.2013

gez. Brüser (Bürgermeister)

gez. Vogelsang (Schriftführer)

LEGENDE:

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ – Grundflächenzahl (§ 16 i. V. m. § 19 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o – offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung
  Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind bis zu einer Abweichung von 5° zulässig.
  Untergeordnete Nebendächer, Dächer von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen können eine abweichende Firstrichtung aufweisen.
  Gebäude, deren Dächer keinen First haben, sind so anzuordnen, dass ihre Ausrichtung der Gebäude mit First entspricht.
- FH max. ... ü. NN – maximale Firsthöhe über Normalnull

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

- Straßenverkehrsflächen (§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)
- Zweckbestimmung: Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

2. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baufeldern 3 und 4 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) entsprechend dem Lärmpegelbereichen LPB III (resultierendes Schalldämmmass für Außenbauteile von 35 dB (A)) zu treffen sind.

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

In den Wohngebieten ist bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

3. Natur und Landschaft

3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Baufeld 1) 49 hochstämmige Wildobstbäume mit einem Stammumfang von ca. 10-12 cm in einem Abstand von ca. 10 x 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Wildobstarten:

- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Zwetschge (Prunus domestica)

Entlang der südöstlichen Grenze der Baufelder 2a, 2b, 3 und 4 ist eine 2 m breite Strauchhecke (Hainbuche, Carpinus betulus) anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft eine Grünfläche als Nassbrache anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dächer

Flachdächer sind nicht zulässig.

Gegenüberliegende Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen.

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Firstlänge je Dachseite (Traufseite) zulässig und müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der Außenwand einhalten.

Farben

Für die Dacheindeckung sind folgende Farben zulässig:

- dunkelbraun ähnlich Nr. 8011, 8014, 8016, 8017 und 8028 der RAL 840 HR,
- dunkelgrau ähnlich Nr. 7015 – 7022, 7024 und 7026 der RAL 840 HR,
- schwarz ähnlich Nr. 5004, 9004, 9005, 9011 und 9017 der RAL 840 HR.
- rot ähnlich Nr. 3000 -3005 und 3007-3011 der RAL 840 HR

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 20 qm, wenn diese Dachkonstruktion einen Glasanteil von mehr als 80 % aufweist (z. B. Wintergärten),
- senkrechte Außenwände von Dachaufbauten, wenn sie die gleiche Farbe wie die Außenwände des Gebäudes aufweisen.

2. Außenwände

Zulässig sind folgende Materialen, Oberflächen und Farben:

- weißer bis hellgelber Putz und Klinker ähnlich Nr. 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016 und 9018 der RAL 840 HR,
- helles Holz, weiß bis hellgelb ähnlich Nr. 1000 – 1002, 1013 – 1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016 und 9018 der RAL 840 HR oder naturfarben,
- schwarzes bis dunkelbraunes Holz (nur an den Giebelseiten, vom First bis zu 1 m unterhalb der Traufe oder als Ständerwerk eines Fachwerks),
- dunkelgrünes Holz ähnlich der Nr. 6002, 6005, 6009 und 6028 der RAL 840 HR (nur an den Giebelseiten, vom First bis zu 1 m unterhalb der Traufe),
- Schiefer (dunkel),
- Kalksandstein Sichtmauerwerk (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 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,
- Sockel bis zu einer mittleren Höhe von 1 m.

3. Standorte für Abfallbehälter

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

C HINWEISE

Boden

Das Plangebiet liegt nach der Geologischen Karte 1:100.000, Blatt C 5110 Gummersbach im Bereich eines petrographischen Gesteinwechsels: Ton- Schluff- und Sandsteine des Oberen Siegen gehen über in Tonsteine des Mittleren Siegen (Devon).

Im Bereich des Gesteinwechsels ist oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist.

Bodendenkmäler

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 Gemeinde Wenden als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

C Sonstige Darstellungen

- 15 – vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- 760 – Flurstücksnummer
- vorhandene Grenzsteine und Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Böschung
- 376 – Höhenschichtlinie (m. ü. NN)
- vorhandene Bäume
- Bpkt. 376,50 m ü. NN – Bezugspunkt über Normalnull (geplante Straßenhöhe)

Verfahrensübersicht

Beschluss zur Änderung gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB	14.09.2011	Bau- und Planungsausschuss	Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
Bekanntmachung	30.09.2011	Amtsblatt Nr. 11 Jahrgang 17	Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Bürgerinformation und -erörterung	20.11.2011		Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	12.07 - 17.08.2012		Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
Behandlung der Stellungnahmen Beschluss zur öffentlichen Auslegung	12.09.2012	B. P. A.	Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
Bekanntmachung	28.09.2012	Amtsblatt Nr. 8 Jahrgang 16	Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	08.10. - 09.11.2010		Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem § 3 Abs. 2 BauGB	04.10. - 09.11.2012		Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs	08.04. - 19.04.2013		Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	05.04. - 19.04.2013		Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
Satzungsbeschluss	15.05.2013	Gemeinderat	Wenden, 22.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe
Schlussbekanntmachung	31.05.2013	Amtsblatt Nr. 7 Jahrgang 19	Wenden, 31.05.2013	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Grebe

Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 31 "Ottfingen - Am Hepperich" 2. Änderung

Satzung der Gemeinde Wenden vom 15.05.2013

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 15.10.2012

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50859 Köln
Tel.: 0221/9181914 · Fax: 0221/9181922

M. 1 : 500