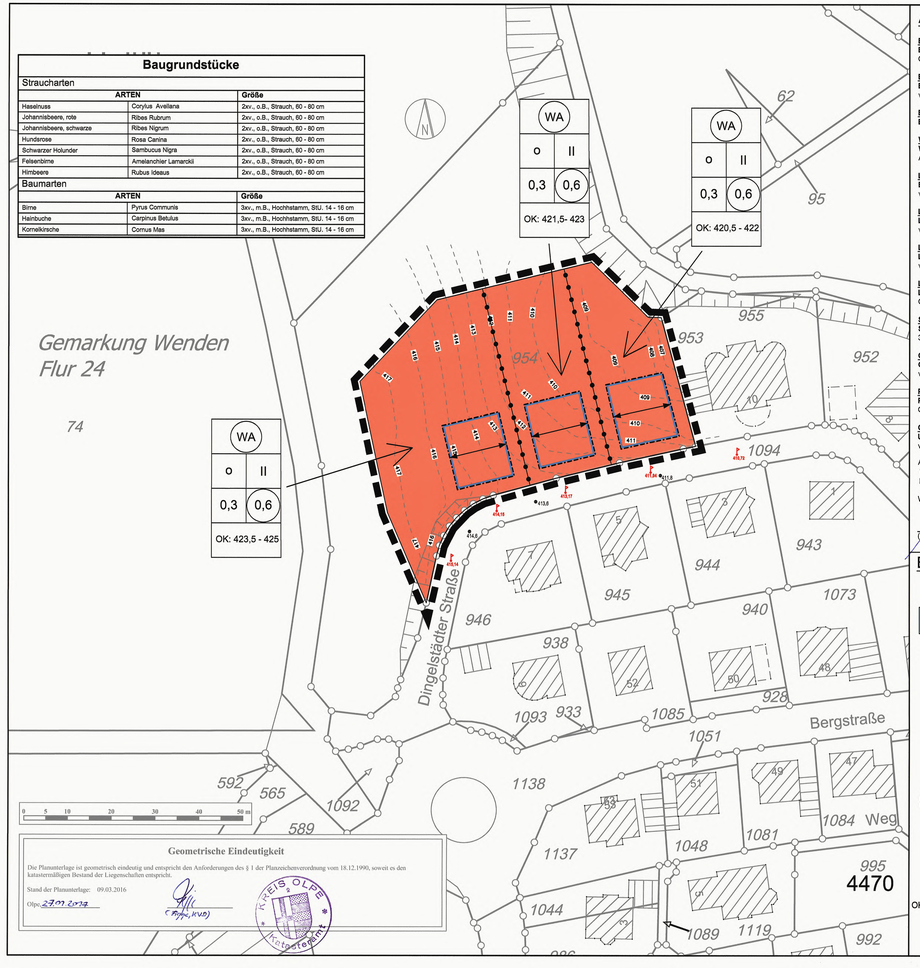

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung:
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundesnaturschutzgesetz:
BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Wasserhaushaltsgesetz:
WHG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Landesbauordnung NRW:
BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Landesplanungsgesetz NRW:
LPlG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868)

Landeswassergesetz NRW:
LWG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)

Landesnaturschutzgesetz NRW:
LNatSchG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Straßen- und Wegegesetz NRW:
StrWG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 358, 2007 S. 327), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868)

Gemeindeordnung NRW:
GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

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 Verordnung vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung und des § 10 des Baugesetzbuches hat der Rat der Gemeinde Wenden am 29.03.2017 die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41A "Wenden - Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord" als Satzung beschlossen.

Wenden, 30.03.2017

(Bürgermeister) (Schriftführer)

B Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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,

Nicht zulässig sind
1. Tankstellen.
2. Gartenbaubetriebe.

0,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 i. V. m. § 20 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (§ 16 i. V. m. § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

OK: 421,5 -423 — Gebäudeoberkante als Mindest- und als Höchstmaß in Meter über NN (§ 16 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe gilt innerhalb der sie umgebenden Baugrenzen und der Abgrenzung des Maßes der baulicher Nutzung

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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 sind zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen und Garagen darf die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

zulässige Hauptfirstrichtung

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt innerhalb der sie umgebenden Baugrenzen. Geringfügige Abweichungen bis maximal 5 ° sind zulässig.

Untergeordnete Nebenbäcker, Dächer von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen können eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist je angefangene 760 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig. (§9 Abs. 1 Nr 6 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Auf den Baugrundstücken (WA) sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche, die als überbaubare oder nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, mindestens 1 Baum sowie 2 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Berechnung der relevanten Grundstücksfläche sind die Flächen nicht zu berücksichtigen, die mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belastet sind.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41A "Wenden - Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Nord" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

hier: Zulässige Höhe der Gebäudeoberkante in m ü. NN (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

C Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 44 LWG:

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

Hinweis: Die Ausführungen des ATV-Arbeitsblattes 138 sind zu beachten.

§ 86 BauO NW - Örtliche Bauvorschriften:

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. 9004, 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 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 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) abzupflanzen.

D Sonstige Darstellungen

15 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

760 — Flurstücksnummer

vorhandene Grenzsteine und Flurstücksgrenzen

414,8 — geplante Höhe der Straßenachse (m. ü. NN) - Ursprungsplan

414,8 — Schachtdeckelhöhe Kanal (m. ü. NN - gerundet auf 10 cm)

408 — Höhenschichtlinie mit Höhe in m. ü. NN

Verfahrensübersicht

Anpassung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW	26.01.2017	Wenden, 29.01.2017	Der Bürgermeister Im Auftrag
- Neufassung des Beschlusses zur Änderung gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB - Beschluss zu den Beteiligungen	16.11.2016	Gemeinderat	Wenden, 24.01.2017	Der Bürgermeister Im Auftrag
Bekanntmachung	25.11.2016	Amtsblatt Nr. 8 Jahrgang 22	Wenden, 24.01.2017	Der Bürgermeister Im Auftrag
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB - öffentliche Auslegung -	05.12.2016 - 13.01.2017		Wenden, 24.01.2017	Der Bürgermeister Im Auftrag
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	01.12.2016 - 13.01.2017		Wenden, 24.01.2017	Der Bürgermeister Im Auftrag
- Behandlung der Stellungnahmen - Satzungsbeschluss	29.03.2017	Gemeinderat	Wenden, 30.03.2017	Der Bürgermeister Im Auftrag
Schlussbekanntmachung	07.04.2017	Amtsblatt Nr. 3 Jahrgang 23	Wenden, 07.04.2017	Der Bürgermeister Im Auftrag

Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 41A

"Wenden - Vor dem Hillgenstock/ Teilbereich Nord"

1. Änderung

- Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung -

Satzung der Gemeinde Wenden vom 30.03.2017

M. 1 : 500