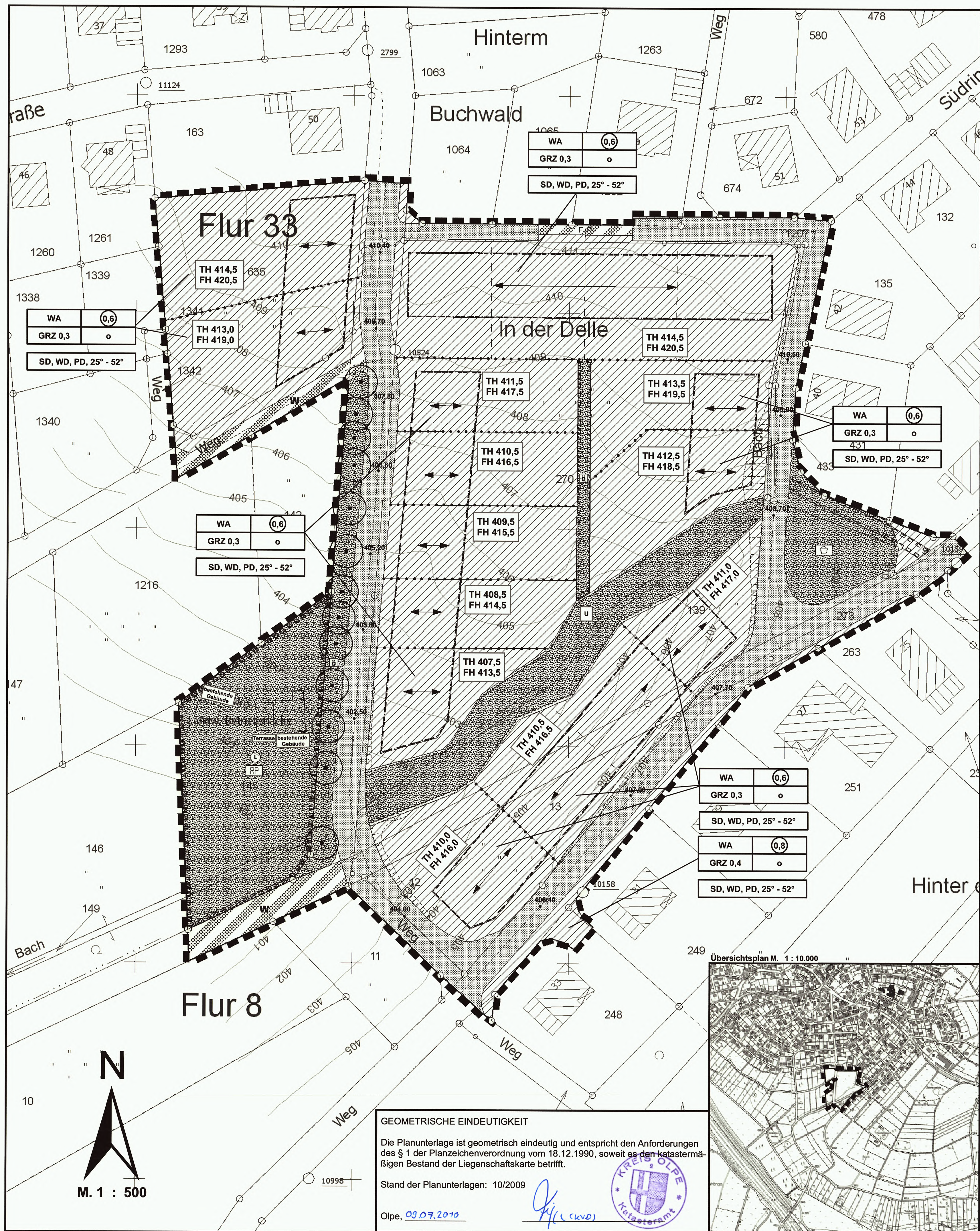




A Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 860/SV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950),
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung 1990-PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) i. d. F. vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185),
- Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975).

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung und des § 10 des Baugesetzbuches hat der Rat der Gemeinde Wenden am 07. 07. 2010 die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 52 „Hünsborn - In der Delle“ als Satzung beschlossen.

Wenden, 16. 07. 2010

(Bürgermeister)

(Schriftführer)

B FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zuwegungen im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 überschritten werden.

0,6 Fotovoltaikanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

0,6 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

Höhe baulicher Anlagen
(§18 BauNVO)

Traufhöhe, z. B. 410,5 m ü. NN

TH 410,5 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NN (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Firsthöhe, z. B. 416,5 m ü. NN

FH 416,5 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NN (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
Die zulässige Trauf- und Firsthöhe gilt innerhalb der sie umgebenden Baugrenzen und der Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

Nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen und Garage darf die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche,

Zweckbestimmung: Spielplatz

Ufferrandstreifen zur Gewässerentwicklung. Zum Erhalt des natürlichen bzw. naturnahen Zustands des Gewässers ist die Fläche von jedweden Anlagen (auch Hütten etc.) und naturfernen Nutzungen freizuhalten. Die Errichtung eines Unterhaltungsweges ist zulässig.

private Grünfläche,

Zweckbestimmung: Reitplatz

bauliche Maßnahmen, die den sozialen Belangen dienen und nicht über den Bestand hinausgehen, sind zulässig.

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die Festsetzungen des Landschaftsplans Nr. 4 sind auch auf der Fläche des Reitplatzes umzusetzen, da sie im Geltungsbereich des Landschaftsplans liegt. Die Nadelgehölze der Einfriedung sind durch bodenständige Laubholzarten zu ersetzen.

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- / Radweg

Wirtschaftsweg

Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen. Abgängige Bäume sind mit geeigneten Laubbäumen (als Solitäräume, Solitärstammbüsche oder als Hochstämme) mit einem Stammumfang von 20 bis 25 Zentimeter nachzupflanzen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB § 51a LWG:

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Terrassen so anzulegen (Rasenpflaster, Pflastersteine mit seitlichen Abstandsnocken, o. ä.), dass das hierauf anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf diesen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksflächen dauerhaft schadlos (ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit) abgeleitet werden kann. Hinweis: Die Ausführungen des ATV-Arbeitsblattes 138 sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW)

Hauptfirstrichtung (Stellung baulicher Anlagen), (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

25° - 52° Dachneigung, hier 25° bis 52°

SD,WD,PD Satteldach, Walmdach, Pultdach

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 Dachabschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Firstlänge je Dachseite (Taufseite) zulässig und müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 Meter von der Außenwand einhalten.

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,

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 die Dachkonstruktion einen Glasanteil von mehr als 80 % aufweist
- senkrechte Außenwände von Dachaufbauten, wenn sie die gleiche Farbe wie die Außenwände des Gebäudes aufweisen.

Außenwände

Zulässig sind folgende Materialien, 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, 1001, 1002, 1003, 1013, 1014, 1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016 und 9018 der RAL 840 HR, 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 (dunkel),
- 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,
- Sockel bis zu einer mittleren Höhe von 1,00 Meter.

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.

C Hinweis

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder des Westfälischen Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu besetzen, auszuheben und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Gemeinde Wenden nicht vor.

Anforderungen an die Bauweise der Unterflurbauweise

Aufgrund des bis zu einer Höhe von ca. 0,15 m über Geländeoberkante periodisch-permanent drückenden Untergrundwassers, unterliegen die unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäudeteile einer Untergrundnässebeeinflussung und müssen gegen drückendes Wasser geschützt werden.

Die Kellergeschosse und evtl. vorgesehene Lichtschächte sind in druckwasserfester Wannenbauweise mit WU-Beton als s. g. „weiße Wanne“ bis 0,50 m oberhalb der Geländeoberkante zu errichten.

Bei Nichtunterkellerung ist die Verwendung von WU-Beton für die Unterflurbauweise (Fundamente und Bodenplatte) erforderlich.

Nutzung erneuerbarer Energie

Nach Süden orientierte Dachflächen sollen für die Solarenergie (Kollektor- bzw. Photovoltaikanlagen) offen gehalten werden und möglichst unverbaut bleiben. Leitungsstränge und Schächte sollten sofort, auch hinsichtlich einer späteren Nachrüstung, vorgesehen werden. Nach Süden orientierte Flächen eignen sich zur transparenten Wärmedämmung.

Aufgrund des oberflächennahen Untergrundwassers wird empfohlen, insbesondere die Nutzung geothermischer Energie (Wärmepumpe) zu prüfen. Darüber hinaus soll der Betrieb von (Mini-) Blockheizkraftwerken oder der Einsatz von Holzheizungen geprüft werden.

Schallschutz

Im gesamten Plangebiet ergeben sich nachts Überschreitungen von bis zu 5 dB(A). Die der Autobahn zugewandten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich II.

Fenster und sonstige Öffnungen in den Außenwänden von Schlafräumen sollten sich daher nur auf der der BAB A 45 abgewandten Gebäudesseite befinden, um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen.

Sonderlandeplatz Hünsborn

In räumlicher Nähe befindet sich der Sonderlandeplatz Hünsborn . Aufgrund des vom Landesaamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erstellten Screening der Geräuschebelastung in NRW kann davon ausgegangen werden, dass vom Flugbetrieb keine erheblichen Schallimmissionen ausgehen.

D Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)

E Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

Flur 14

373

2 a

407,70

Straßenachse, Höhe über NN
Straßenböschung
Höhenlinie mit Höhe über NN
vorgeschlagene Grundstücksteilung

Maßzahl, z. B. 3,0 m

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	27.09.2006	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	Bau- und Planungsausschuss am	15.10.2008	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Amtsblatt Nr. 13 Jahrgang 14	10.12.2008	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Frühzeitige Bürgerbeteiligung		18.12.2008	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB		12.01. - 13.02.2009	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		02.02. - 06.03.2009	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Behandlung der Stellungnahmen Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Gemeinderat	11.05.2010	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Amtsblatt Nr. 7 Jahrgang 16	15.05.2010	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		25.05. - 25.06.2010	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		12.05. - 25.06.2010	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Behandlung der Stellungnahmen Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	07. 07. 2010	Wenden, 09. 07. 2010	Der Bürgermeister Im Auftrag
Schlussbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	Amtsblatt Nr. 11 Jahrgang 16	06.08.2010	Wenden, 06.08.2010	Der Bürgermeister Im Auftrag

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 52
„Hünsborn – In der Delle“

Satzung der Gemeinde Wenden
vom 16. 07. 2010

Planverfasser:
köster-project
Stadtplanung & Stadtentwicklung