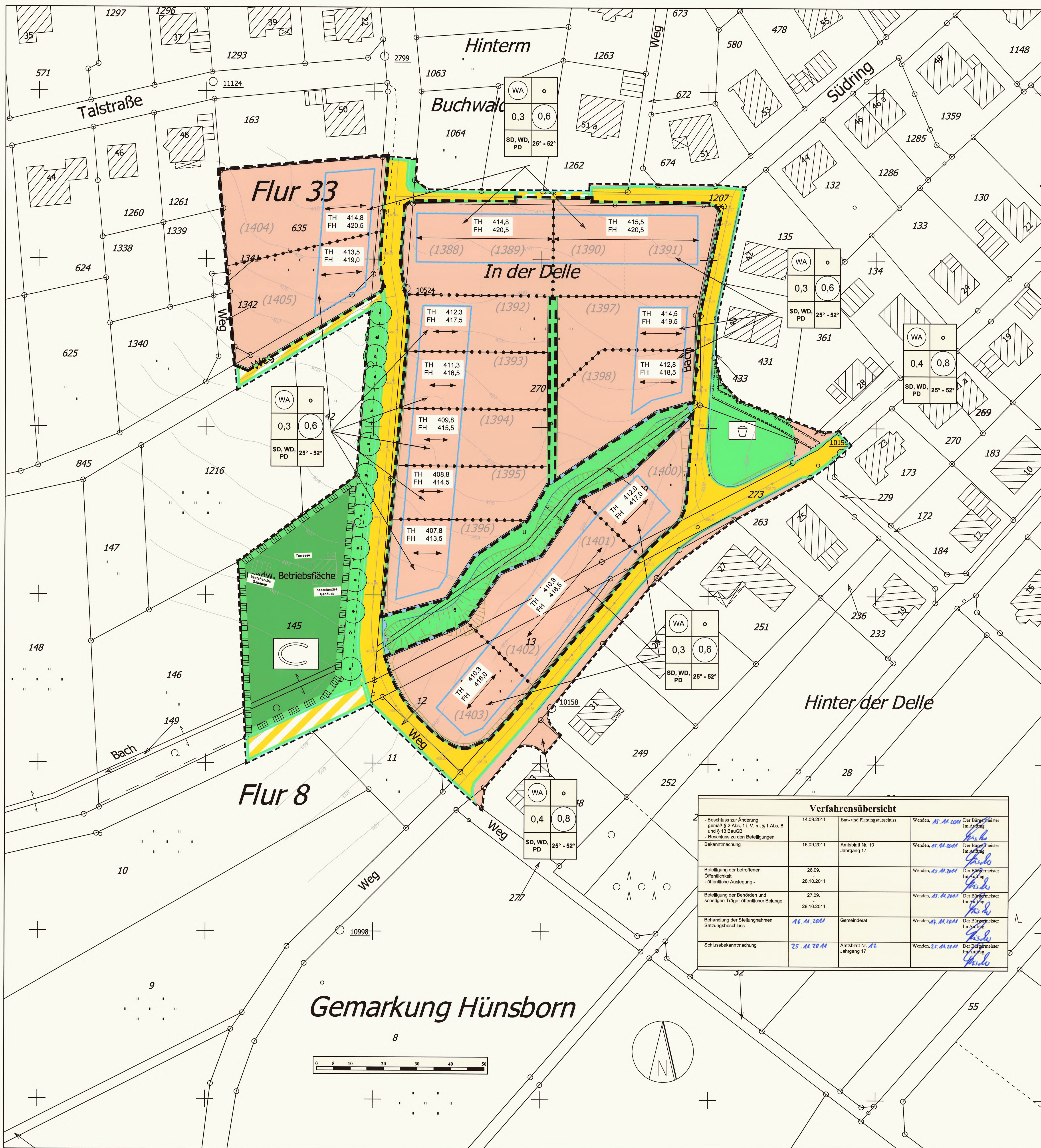




A. RECHTSGRUNDLAGEN:

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)

Bodenschutzgesetz:
BodSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Wasserhaushaltsgesetz:
WHG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Landesbauordnung NRW:
LBO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272)

Landesplanungsgesetz NRW:
LPG NRW 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 NRW 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)

Landchaftsgesetz NRW:
LG NRW 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 Wegesetz 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 5. April 2005 (GV. NRW. S. 306)

Gemeindeordnung NRW:
GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271)

Planzonenverordnung 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 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung und des § 10 des Baugesetzbuches hat der Rat der Gemeinde Wenden am 14.11.2011 die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Hünsborn - In der Delle" als Satzung beschlossen.

Wenden, 14.11.2011
(Bürgermeister) (Schulmeister)

B. Festsetzungen der 1. Änderung

TH 411,30 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NN (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
Die zulässige Traufhöhe gilt innerhalb der sie umgebenden Baugrenzen und der Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Hünsborn - In der Delle" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C. Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 52 "Hünsborn - In der Delle"

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

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.

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

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.
Fotovoltaikanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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.
Fotovoltaikanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

offene Bauweise

Hauptfrüchtigung
Die festgesetzte Hauptfrüchtigung gilt innerhalb der sie umgebenden Baugrenzen und der Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung.
Geringfügige Abweichungen bis maximal 5 ° sind zulässig.

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NN (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Die zulässige Firsthöhe gilt innerhalb der sie umgebenden Baugrenzen und der Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Ufferrandstreifen zur Gewässerentwicklung, Zum Erhalt des natürlichen bzw. naturnahen Zustands des Gewässers ist die Fläche von jeglichen Anlagen (auch Hütten etc.) und naturfremden 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.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen. Abgängige Bäume sind mit geeigneten Laubbäumen (als Solitärbäume, Solitärstammblöcke oder als Hochstämmen) mit einem Stammumfang von 20 bis 25 Zentimeter nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 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 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F + R Fuß-/Radweg
- W Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

§ 51a LWG:

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Terrassen (Rasenpflaster, Pflastersteine mit seitlichen Abstandsnocken, o. ä.), so anzulegen, dass das hierauf anfallende unvermischte 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.

§ 86 BauO NW - Örtliche Bauvorschriften:

25 ° - 52 ° Dachneigung

SD, WD, PD Satteldach, Walmdach, Pultdach

Gegenüberliegende Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen.

Für untergeordnete Baulteile, 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 1,50 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 - 1003, 1013 - 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),
- dunkelgrün 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 1 0 % der die Werbeanlage tragenden Außenwand,
- für untergeordnete Baulteile 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.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 52 "Hünsborn - In der Delle" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

D Hinweise

Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Anforderungen an die Bauweise der Unterflurbauwerke

Aufgrund des bis zu einer Höhe von ca. 0,15 m über Geländeoberkante periodisch-permanent drückenden Grundwassers unterliegen die unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäude einer Grundwasserbeeinflussung 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 Unterflurbauwerke (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. Leitungstränge und Schächte sollten sofort, auch hinsichtlich einer späteren Nachrüstung, vorgesehen werden. Nach Süden orientierte Flächen eignen sich zur transparenten Wärmedämmung. Aufgrund des oberflächennahen Grundwassers 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.

E Sonstige Darstellungen

- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- 760 Flurstücksnummer
- (1404) Flurstücksnummer (nach der Neuvermessung)
- vorhandene Grenzsteine und Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Straßenachse mit Höhe (m. ü. NN)
- Böschung
- Höhenschichtlinie (m. ü. NN)



Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 52 "Hünsborn - In der Delle" 1. vereinfachte Änderung

Satzung der Gemeinde Wenden vom 14.11.2011