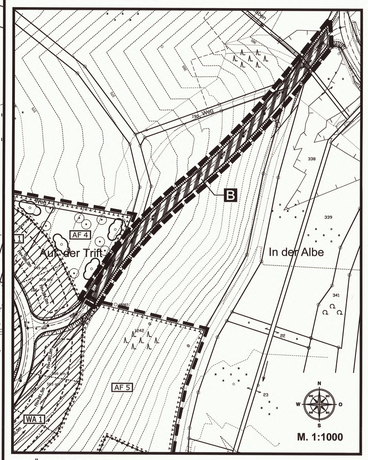
GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53a und 53b

"Wenden - Balzenberg/In der Heide"

1. Geltungsbereich:
Bebauungsplan Nr. 53a

2. Geltungsbereich:
Bebauungsplan Nr. 53b



PRÄAMBEL

Aufgrund des/der
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV. NRW. S. 380)
- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Landeswassergesetzes (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- Landesplanungsgesetzes (LPlG NW) in der Fassung der Bekanntmachung om 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514),
- Landesbauordnung NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

hat der Rat der Gemeinde Wenden in seiner öffentlichen Sitzung am 24.03.2010 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 a+b "Wenden - Balzenberg/In der Heide" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wenden, den 22.07.2010

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G:

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes der baul. Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Kennzeichnung im Zeichnungsteil des Bebauungsplanes i.V.m. der Nutzungsschablone zu entnehmen.

z.B. 0,3 — 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,6 — 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

z.B. II — 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

z.B. 2 WE — 3.4 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

FH max. — 3.5 Max. zulässige Firsthöhe über Normalnull (NN.) (§ 9 Abs. 3 BauGB) [siehe auch Systemskizze Zeichnungsteil]
Die festgesetzte unterschiedliche maximale Firsthöhe in den einzelnen Baugebieten ist durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO) gegliedert.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
Die Bauweise ist der Kennzeichnung im Zeichnungsteil des Bebauungsplanes i.V.m. der Nutzungsschablone zu entnehmen.

o — 4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a — 4.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Für die abweichende Bauweise gilt: Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, bei Hausgruppen ist die geschlossene Bauweise zulässig.

4.4 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauraum

4.6 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

ED — 4.7 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 BauNVO)

ED/DH — 4.8 Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig (§ 22 BauNVO)

4.10 Hauptfirstrichtung zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
Entgegen der festgesetzten Hauptfirstrichtung kann eine Abweichung um rechtwinklig 90° dann zugelassen werden, wenn dies mit einer aktiven und/oder passiven Nutzung der Solarenergie sachgerecht und nachvollziehbar begründet wird und in den Bauunterlagen verbindlich nachgewiesen wird. Gebäude, die keinen ausgeprägten Hauptfirst aufweisen, sind so anzuordnen, dass ihre Ausrichtung derjenigen mit Hauptfirst entspricht. Untergeordnete Nebendächer (z.B. Zwerchhäuser, Nebenhäuser, Giebelgauben u.ä.) und Dächer von Nebenanlagen können eine abweichende Firstrichtung aufweisen. Geringfügige Abweichungen von ± 5° von der vorgegebenen Hauptfirstrichtung sind zulässig.

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

5.1 Straßenverkehrsflächen

A — 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Fußweg

W — 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Wirtschaftsweg

B — 5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Baustraße

5.5 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen unterschiedl. Zweckbestimmung

5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche
Auf den Grünflächen sind Fußwege und bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

6.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: - Kinderspielplatz

6.3 Private Grünfläche
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

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

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

AF 1 — 8.1 Erhaltung/ Anpflanzfläche Ortsrandgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AF 2 — 8.2 Erhaltung/ Anpflanzfläche Ortsrandgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AF 3 — 8.3 Erhaltung eines Gehölzzuges (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AF 4 — 8.4 Anpflanzung von Feldhecken, Gebüschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AF 5 — 8.5 Waldumstockung / Laubholzaufforstung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AF 6 — 8.6 Extensive Bewirtschaftung, Gehölzepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AF 7a — 8.7 Anpflanzung Gehölzgruppen und Solitärbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AF 7b — 8.8 Erhaltung Gehölzzüge und Sukzession (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.9 Bepflanzung privater Bauflächen
Auf Baugrundstücken, die erstmals mit einem Wohn- oder Hauptgebäude bebaut werden, ist je angefangenen 200 qm Grundstücksfläche je ein Laub- oder Obstbaum aus der Artenliste anzupflanzen. Dies gilt auch für Grundstücke, die zu Bebauungszwecken geteilt werden sollen (Berechnungsbezug: Baugrundstück). Die Umsetzung ist in den Bauunterlagen geeignet nachzuweisen. Eingetragene Baumstandorte nach Nr. 8.x sind dabei zwingend zu berücksichtigen und können auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

8.10 Flächen mit Erhaltungsbindung:
Erhaltung der Einzelgehölze und der Gehölzgruppen.

8.11 Erhaltung von Laubgehölzen
- ohne feste Lagebestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.12 Anpflanzung von Laubbäumen
- gem. Lpfl. Begleitplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.13 Anpflanzung von sonstigen Laubgehölzen
- gem. Lpfl. Begleitplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.14 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Maßnahmen AF 1 bis AF 7 werden allen vorbereiteten öffentlichen und privaten Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist entsprechend der Beschreibung im landschaftspflegerischen Begleitplan spätestens 8 Monate nach Einsetzen der Erschließungsarbeiten zu beginnen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GLR — Flächen mit Geh- und Leitungsrecht
Geh- und Leitungsrecht zugunsten der RWE Gas

10. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

10.1 Flächen für Anlagen der Gasversorgung

10.2 Flächen für Anlagen der Stromversorgung

11. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Gas- bzw. Stromleitung mit Bezeichnung

12. Flächen für die Niederschlagswasserbeseitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRB — Oberirdisches Regenrückhaltebecken
Bauliche Anlagen (Gebäude, Einfriedungen), die mit dem Nutzungszweck in Verbindung stehen, sind zulässig.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem des Bebauungsplanes.

Dachfarbgebung
Bei einer Eindeckung von Haupt- und Nebengebäuden mittels Dachpfannen oder Dachziegeln sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den schwarz-anthrazitfarbenen (RAL 7009-7016, 7021, 9005, 9011, 9017) RAL-Grundfarben orientieren. Hochglänzende, glasierte Dachsteine (z.B. Edelengoben) oder -Pfannen sind nicht zulässig. Die Farben der Dachflächen sind in den Bauunterlagen verbindlich nachzuweisen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind generell zulässig.
Dachformen
Bei Haupt- und Wohngebäuden sind Sattel-, Krüppelwalm- (Kopfwalm-), Walm-, Zelt- und gegeneinander gereihte, versetzte Pultdächer zugelassen. Untergeordnete Gebäudebestandteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Anbauten etc.) können mit anderen Dachformen versehen werden. Wintergärten und verglaste Anbauten sind zulässig.
Dachneigung
Die Dachneigung der Dächer bei Haupt- und Wohngebäuden muss zwischen 30° und 45° Grad betragen. Pultdächer müssen eine Mindestneigung von 25° aufweisen.
Fassaden
Die Fassaden sind in hellen, weißen bis grauen Farbtönen zu halten. Leichte Tönungen mit ordgebundenen Farben (gelb-, oker) sind zulässig. Die Sockelbereiche können farblich abgesetzt werden. Bei Holzhäusern sind naturbelassene Farbgebungen zulässig. Klinkerfassaden sind nur in hellen (weiß-grau) Ausführungen zugelassen, rötliche oder braune Klinkervorblendungen sind unzulässig.

C) DARSTELLUNGEN

22 — 1. Vorhandenes Gebäude, Hausnummer

102 — 2. Vorhandene Flurstücksgrenze und -nummer nach dem amtl. Liegenschaftskataster (ALK 01/2007)

3. Flurgrenze

710qm — 5. Vorgeschlagene Parzellierung und Grundstücksgröße (unverbindlich)

6. Straßenführung und -Böschungen (Entwurfsplanung)

C) VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat am	13.12.2006	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Bekanntmachung	Amtsblatt Nr. 8 Jahrgang 13	07.12.2007	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Änderung des Aufstellungsbeschlusses **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange**	Gemeinderat am	27.02.2008	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Amtsblatt Nr. 8 Jahrgang 13	07.12.2007	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung und einer Planauslegung	Informationsveranstaltung am 18.12.2007	Planauslage vom 17.12.2007 bis 19.01.2008	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 27.12.2007	Beteiligung 28.12.2007 bis 29.01.2008	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Behandlung der bisherigen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB **Billigung der Entwurfsplanung** **Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**	Gemeinderat am Gemeinderat am Gemeinderat am	27.02.2008 24.06.2009 24.06.2009	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB **Benachrichtigung der Behörden und sonst. Träger Öffentlicher Belange**	Amtsblatt Nr. 14 Jahrgang 15	18.09.2009 16.09.2009	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		28.09.2009 bis 30.10.2009	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Behandlung der Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**	Gemeinderat am	24.03.2010 24.03.2010	Wenden, 22.07.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	Amtsblatt Nr. 10 Jahrgang 16	30.07.2010	Wenden, 02.08.2010 Der Bürgermeister Im Auftrag:

Geometrische Eindeutigkeit der Plangrundlage:
Es wird bescheinigt, dass die Plangrundlage den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 entspricht und die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des amtlichen Liegenschaftskatasters übereinstimmen, soweit es demkatasterrechtlichen Belangen der Liegenschaftskarte im Januar 2007 entspricht.

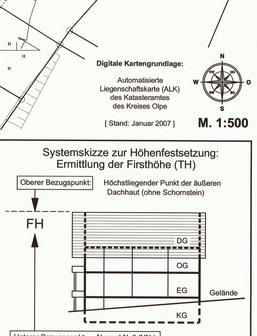
Olpe, den 21.07.2010 Siegel

Kreisverwaltung Olpe, FD Kataster und Vermessung
i.A.

Digitale Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Katasteramtes des Kreises Olpe
[Stand: Januar 2007]

M. 1:500

Systemskizze zur Höhenfestsetzung:
Ermittlung der Firsthöhe (TH)



Nutzungsschablone:
Das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise (gemäß Punkt 3. und 4. der Zeichenerklärung) ist für die im Plangebiet gegliederten Baugebiete wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ	(GFZ)	Zahl der Voll.G	Zahl der WE	FH*	Bauweise
WA 1	0,3	0,6	I	2	in den einzelnen Baufäumen unterschiedlich festgesetzt	o ED
WA 2	0,3	0,6	II	2		o ED
WA 3	0,3	0,6	II	2		a ED DH

)* Die festgesetzte unterschiedliche maximale Firsthöhe in den einzelnen Baufäumen ist durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO) abgezont bzw. für die Einzelbaugrundstücke gegliedert. Von dieser Abtrennung nicht betroffen sind die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im jeweiligen Baugebiet.

PFLANZLISTE
der empfohlenen Gehölze

BÄUME
I. Größe
Acer platanoides -- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus –Bergahorn
Aesculus hippocastanum -- Roßkastanie
Fagus silvatica -- Rotbuche
Fraxinus excelsior -- Esche
Juglans regia -- Nußbaum
Prunus avium -- Vogelkirsche
Quercus robur -- Stieleiche
Quercus petraea -- Traubeneiche
Tilia cordata -- Sommerlinde
Ulmus glabra -- Bergulme
Salix fragilis -- Knackweide
(an Bächen und Teichen)

II. Größe
Acer campestre -- Feldahorn
Alnus glutinosa -- Roterle
(an Bächen und Teichen)
Betula pendula (= verrucosa)
-- Birke (Sandbirke)
Carpinus betulus -- Hainbuche
Malus spex. -- Zierapfel (Sorten)
Prunus padus -- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia -- Eberesche
Sorbus aria -- Mehlbeere
Taxus baccata -- Eibe
(Früchte giftig!) -- **(J, H)**

OBSTBÄUME
(in robusten, lokalspezifischen Sorten: beim Amt für Agrarordnung Siegen oder der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe nachzufragen)
Malus domestica -- Apfel
Pyrus communis -- Birne
Prunus insiticia -- Pflaume
Prunus domestica -- Zwetsche
Prunus avium, ssp. juliana – Süßkirsche
-- Mirabelle

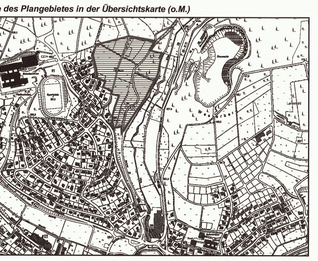
STRÄUCHER
Starkwachsend
Amelanchier ovalis -- Felsenbirne
Amelanchier lamarckii -- Felsenbirne
(= canadensis)
Cornus sanguinea -- Roter Hartriegel
Cornus mas -- Kornelkirsche
Corylus avellana -- Haselnuß **(H)**
(auch Sorten)
Crataegus monogyna -- Weißdorn **(H)**
Crataegus monogyna, var. rubra -- Rotdorn
Ilex aquifolium -- Stechpalme, Hülse **(J, H)**
Ligustrum vulgare -- Liguster -- **(H)**
Lonicera xylosteum -- Heckenkirsche
Philadelphus coronaris -- Pfeifenstrauch
Prunus spinosa -- Schlehe
Ribes aureum -- Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum -- Blutjohannisbeere
Rosa spec. -- Rosen-Arten (hier: Wildrosen)
Rosa rubiginosa -- Wein-Rose
Rosa canina -- Hunds-/Heckenrose
Salix caprea -- Salweide
Sambucus nigra -- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa -- Traubenholunder
Spiraea thunbergii, media, japonica, salicifolia, u.a. -- Spierstrauch, div.
Symphoricarpos rivularis -- Schneebeere
Syringa vulgaris -- Flieder
Viburnum opulus -- Gemeiner Schneeball
Viburnum florida -- Weigelie

Schwachwachsend:
Berberis thunbergii -- Berberitze
Buxus sempervirens -- Buchsbaum
(für Einfassungen) **(J, H)**
Chaenomeles japonica -- Scheinquitte
Daphne mezereum -- Seidelbast (giftig!)
Mahonia aquifolium -- Mahonie
Rosa spec. -- Rosen-Arten
(hier Gartenrosen)
Rosa chinensis -- Tee-Rose
(und Hybriden)
Rosa camtfolia -- Pompon-/Moos-Rose
Rosa Albe -- Weiße Rose

BODENDECKENDE PFLANZEN
Hedera helix -- Efeu **(J)**
Asarum europeaum –Haselwurz (Staude) **(J)**
Lamium galeobdolon -- Goldnessel (Staude)
Sedum dev. spec. (trocken !) -- Fetthenne
(Staude)
Vinca minor -- Immergrün (Staude) **(J)**

KLETTER- UND SCHLINGGEHÖLZE
Clematis vitalba -- Waldrebe
Hedera helix -- Efeu -- **(J)**
(nicht an Schiefer- oder mit einer Aussen dämmung versehenen Fassaden)
Lonicera periclymenum et caprifolium -- Geißblatt ("Je länger, je lieber")
Parthenocissus inserta -- Wilder Wein
(auf Haftbedingungen achten:
Parthenocissus tricuspidata ,
'engelmanii' und 'veitschii'
Polygonum aubertii -- Knöterich
schnellwachsend, frostempfindlich

Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte (o.M.)



Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 53 (a+b) "Wenden - Balzenberg/In der Heide" im Zentralort Wenden

- Gemarkung Wenden, Flur 4 -

Satzung der Gemeinde Wenden vom 23.07.2010

Plan: Bebauungsplan
Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung i.A. der Gemeinde Wenden:

PTB PLANUNGSBÜRO THEOFEL BIEDENKOPF
35216 Biedenkopf Bahnhofstraße 14 Tel. 06461 983248 Fax: 98393

Format: 159 x 241 cm (A0) im Original