



A RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch:**  
**BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNutzungsverordnung:**  
**BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736)

**Bundesnaturschutzgesetz:**  
**BNatSchG** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Wasserhaushaltsgesetz:**  
**WHG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**Landesbaugesetz NRW:**  
**BauO NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162)

**Landesplanungsgesetz NRW:**  
**LPlG NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

**Landeswassergesetz NRW:**  
**LWG NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

**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. NRW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

**Gemeindeordnung NRW:**  
**GO NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

**Planzeichenverordnung 1990:**  
**PlanZV 90** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**  
**UVPG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung und des § 10 des Baugesetzbuches hat der Rat der Gemeinde Wenden am 27.03.2019 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 "Wenden - Bergstraße/Obstwiese", 1. vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen.

gez. Clemens (Bürgermeister)      gez. P. Kersting (Schriftführer)

B Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA1** wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wie folgt begrenzt:

bis 450 m²	1 Wohnung
451 m² bis 900 m²	2 Wohnungen
901 m² und größer	6 Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 61 "Wenden - Bergstraße/Obstwiese", 1. vereinfachte Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 61 "Wenden - Bergstraße/Obstwiese"

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind:**

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

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

**Nicht zulässig sind:**

- Tankstellen,
- 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 412,5 m **Gebäudeoberkante** als Höchstmaß in Meter über NHN (§ 16 BauNVO)

TH 408,0 m **Traufhöhe** als Höchstmaß in Meter über NHN (§ 16 BauNVO)

Bezugspunkt (Traufpunkt) ist der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachtraufe.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

**WA:**  
Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig

**WA1:**  
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. Gebäude, deren Dächer keinen First haben, sind so auszurichten, dass mindestens zwei Gebäudesseiten parallel zur Hauptfirstrichtung stehen. Geringfügige Abweichungen bis maximal 5° sind zulässig.

Untergeordnete Nebendächer, 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)**

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude **nicht** begrenzt.

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

**Öffentliche 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 und Abs. 6 BauGB)

**F** Fussweg  
**W** Wohnweg (befahrbar)

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

**Parkanlage**

**Spielplatz**

**Private Grünfläche**  
hier: Abgrenzungsrund zur Kreistraße

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

**Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**  
hier: Grünlandnutzung - Obstwiese (Darstellung der 16 anzupflanzenden Obstbäume ohne genaue Standortbestimmung - Artenauswahl gemäß Pflanzliste Nr. 3)

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

Auf den Baugrundstücken sind je 500 m² Grundstücksfläche, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, mindestens 1 Baum sowie 2 Sträucher entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**Anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Artenauswahl gemäß Pflanzliste Nr. 2

**Begrünung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Auf den Baugrundstücken sind je 500 m² Grundstücksfläche, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, mindestens 1 Baum sowie 2 Sträucher entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

**Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

**Sonstige Planzeichen**

**Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets**

Grenze zwischen Bereichen mit unterschiedlicher zulässiger Höhen der Gebäudeoberkante und der Traufe in m ü. NHN

Grenze zwischen **WA** und **WA1**

Grenze zwischen Bereichen mit unterschiedlichen GFZ/GRZ und unterschiedlicher zulässiger Höhe der Gebäudeoberkante und der Traufe in m ü. NHN

**Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Die Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedung und Bewuchs) zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe freizuhalten.

**D 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 25° bis 52° (einschl.) zulässig:

- Satteldächer,
- Waln- und Zeltdächer,
- Krippenwalmhäuser.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 20° zulässig.

Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen.

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

1.2 Dachaufbauten und Dacherschneitte 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. 5004, 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 sandgelber Putz, Beton/Sichtbeton und weißer bis sandgelber Klinker ähnlich Nr. 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7035, 9001, 9002, 9010 und 9018 der RAL 840 HR,
- helles Holz,
- weiß bis lichtgrau 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),
- Kalksandsteinmauerwerk (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 vorverwittertes Kupfer und vorverwittertes 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.

**E Sonstige Darstellungen**

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksnummer

vorhandene Grenzsteine und Flurstücksgrenzen

geplante Höhe der Straßenachse (m. ü. NHN)

Höhenrichtlinien mit Höhe in m. ü. NHN

1-Meter-Linie

10-Meter-Linie

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Freizuhaltende Flächen (außerhalb des Geltungsbereichs)

Die Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedung und Bewuchs) zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe freizuhalten.

Strassen- und Wegeböschung

Böschungsoberkante

Böschungunterkante



Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 61 - "Wenden - Bergstraße/Obstwiese"

1. vereinfachte Änderung  
Stand 19.02.2019

Satzung der Gemeinde Wenden vom 29.03.2019