



A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauunutzungsverordnung:

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. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz:

BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

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)

Landesbauordnung 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 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, 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)

B. Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO

Grundflächenzahl

0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6

II

Zahl der Vollgeschosse

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

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 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.

Hauptfirstrichtung (Stellung baulicher Anlagen), (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt innerhalb der sie umgebenden Baugrenze und der Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung. Geringfügige Abweichungen bis maximal 5° sind zulässig. Untergeordnete Nebendächer, Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen können eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Höhe baulicher Anlagen: § 18 BauNVO

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO), z.B. 392,5m

Verkehrsflächen: § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen: § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

private Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: § 9 (1) Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB

Elektrizität

Abfall, Sammelplatz für private Abfallbehälter

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

§ 44 LVG:

Auf den Baugrundstücken sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Terrassen so anzulegen (Rasenpflaster, Plastersteine 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

z.B. 25° - 52° Zulässige Dachneigung SD, WD + ZD 25° bis 52° / PD 7° bis 20°

SD, WD, ZD, PD Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, 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 (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 7028 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 diese Dachflächen einen Glasanteil von mehr als 80 % aufweisen (z.B. Wintergärten)
- 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 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)
 - Kalksandsteinstrichmauerwerk (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 Fassade 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 sowie folgende Farböne zulässig: ähnlich Nr. 1033, 1034, 2000, 2001, 2002, 2010, 2012, 3000, 3001, 3002, 3003, 3007, 3012 der RAL 840HR
- 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 begründete Sichtschutzmaßnahmen abzusichern oder mit ausreichend hohen Hecken (aus heimischen Laubgehölzen) abzupflanzen

C. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Grenze zwischen Bereichen mit unterschiedlicher zulässiger Firsthöhe und Firstrichtung

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Wenden hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.12.2018 im Amtsblatt Nr. 12, Jahrgang 24 bekannt gemacht worden.

Wenden, 26.07.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Hüpper

Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Wenden hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 den Entwurf dieses Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB die öffentliche Auslage beschlossen.

Wenden, 26.07.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Hüpper

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange

gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bauungsplans und die Begründung haben nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.12.2018 im Amtsblatt Nr. 12, Jahrgang 24 der Gemeinde Wenden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 17.12.2018 an dem Verfahren beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 gegeben.

Wenden, 26.07.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Hüpper

Satzungsbeschluss

gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Wenden hat in seiner Sitzung am 29.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 7 GoNRW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wenden, 26.07.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Hüpper

Ausfertigung

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerläuterung sowie den textlichen Festsetzungen mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Wenden vom 29.05.2019 übereinstimmt.

Wenden, 26.07.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Hüpper

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) ist am 26.07.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Wenden gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden und hat am 26.07.2019 Rechtskraft erlangt.

Wenden, 26.07.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Hüpper

Geometrische Eindeutigkeit der Plangrundlage

Die Planunterlage ist geometrisch eindeutig und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1980, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaften entspricht.
Stand der Planunterlage: 25.02.2019

Geringen, 26.02.2019
gez. Dipl.-Ing. A. Burghaus

D. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Flurgrenzen

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Geplante Flurstücksgrenzen

Flur 12

Flurnummer

Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

Hausnummer

Höhenlinie mit Höhe über NHN

gepl. Höhe über NHN der Straßenachse

vorn. Topographie

Straßenböschung

E. Hinweise

Altlastenverdachtsflächen:

Sofern im Rahmen von Erdbaumaßnahmen Bodenaushub entsteht, der einer externen Entsorgung oder Verwertung zugeführt werden soll, ist aufgrund der historischen Nutzung des Geländes mit Bodenbelastungen zu rechnen, die erhöhte Entsorgungskosten zur Folge haben können. Es wird empfohlen, vor der Entsorgung/Verwertung Kontakt mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Olpe aufzunehmen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzellunde, 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 (Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 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 bergen, auszuwerten 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.

Kampfmittel:

Gemäß Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.09.2011 liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Allgemeingültig ist, sollten bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen festgestellt werden oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Wenden und die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmitteldienst zu verständigen.

Rodungsarbeiten:

Rodungsarbeiten dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht innerhalb der Brutzeit von März bis September durchgeführt werden.

Verwendung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminschung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Einsichtnahme von Vorschriften:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Wenden zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 62

"Hillmicke-/Büchener Straße"

Gemäß § 13b Bau GB

Satzung der Gemeinde Wenden vom 26.07.2019

Gemarkung Hünsborn

Flur 27

Flurstücke 1109 und Teilbereich 968

Digitale Planbearbeitung:

Post: Koblenzer Str. 42 57482 Wenden
Tel: 0 27 62 - 40 06 04
Fax: 0 27 62 - 40 06 02
eMail: info@ing-beyer.com

INGENIEURBÜRO

Infrastrukturmaßnahmen

im Bauwesen

M.: 1:500