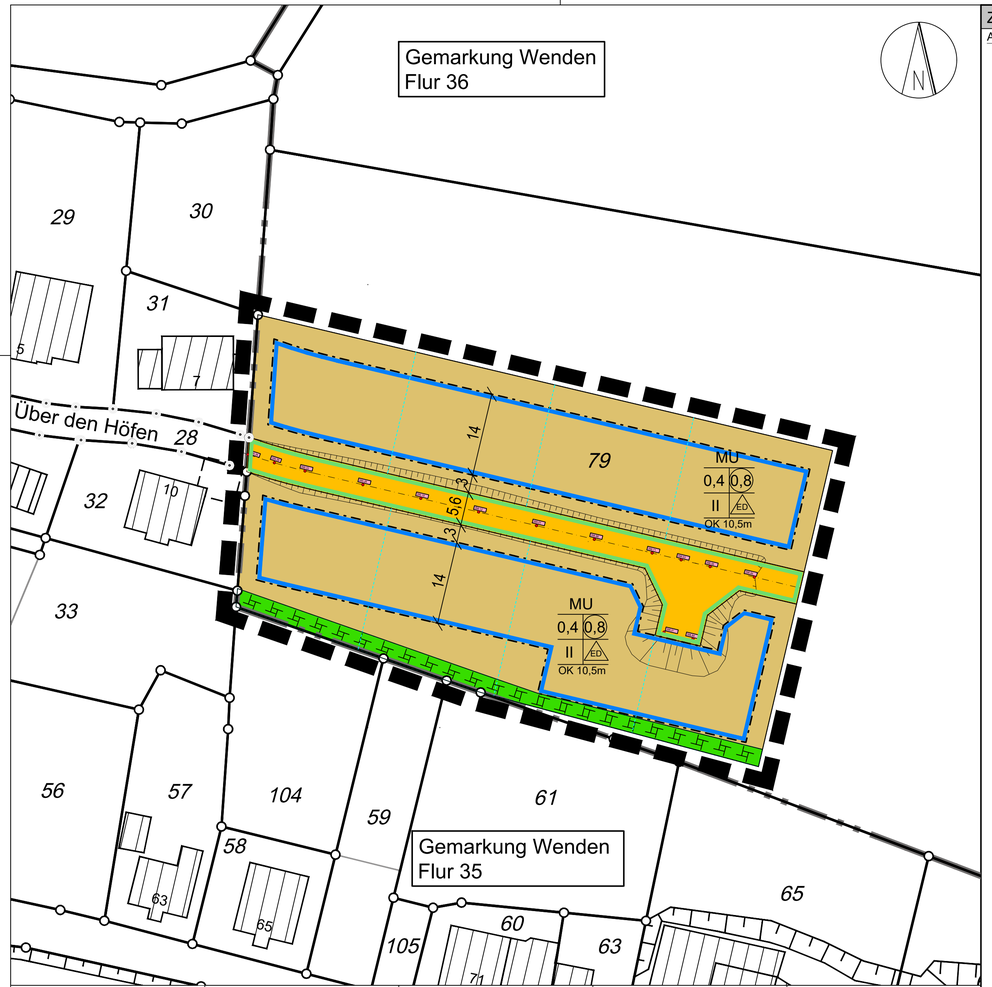


Der Rat der Gemeinde Wenden hat die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **22.03.2023** beschlossen. Wenden, den **24.11.2023** Der Bürgermeister im Auftrag	Der Aufstellungsbeschluss ist am **31.03.2023** ortsüblich bekannt gemacht worden. Wenden, den **24.11.2023** Der Bürgermeister im Auftrag	Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Bekanntmachung vom 31.03.2023 Amtsblatt Nr. 4 Jahrgang 29 vom 07.04. bis einschließlich 12.05.2023 für die Dauer von min. 30 Tagen öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.04. bis einschließlich 12.05.2023 durchgeführt. Wenden, den **24.11.2023** Der Bürgermeister im Auftrag	Der Rat der Gemeinde Wenden hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB am 21.06.2023 behandelt. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 21.06.2023 beschlossen. Wenden, den **24.11.2023** Der Bürgermeister im Auftrag	Der Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom **30.06.2023** Amtsblatt Nr. **8** Jahrgang **29** vom **10.07.** bis einschließlich **11.08.2023** für die Dauer von min. 30 Tagen öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom **10.07.** bis einschließlich **11.08.2023** durchgeführt. Wenden, den **24.11.2023** Der Bürgermeister im Auftrag
Der Rat der Gemeinde Wenden hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am **02.11.2023** behandelt. Wenden, den **24.11.2023** Der Bürgermeister im Auftrag	Der Rat der Gemeinde Wenden hat den Bebauungsplan gem. § 7 und § 41 Gemeindeordnung NW i.V.m. § 10 Baugesetzbuch in seiner Sitzung vom **02.11.2023** als Satzung beschlossen. Wenden, den **24.11.2023** Der Bürgermeister im Auftrag	Gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch tritt der Bebauungsplan mit Datum der öffentlichen Bekannmachung vom 24.11.2023 im Amtsblatt Nr.11, Jahrgang 29 als Satzung in Kraft. Wenden, den **24.11.2023** Der Bürgermeister im Auftrag	Die Planunterlage ist geometrisch eindeutig und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaften vom **09.2021** entspricht. Öbvi gez. A. Burghaus (0479) Wenden, den **05.10.2021**	0 10 20 m

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

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

MU — **Urbanes Gebiet** (§ 6a BauNVO)
Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

ED — ED= Einzel- und Doppelhäuser

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 i. V. m. § 19 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 i. V. m. § 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

OK 10,5 m — Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante (OK). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der geplanten Straßeachse mittig des Baugrundstücks.

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.

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

Im **Urbanen Gebiet** wird die Anzahl der Wohnungen in Doppelhäusern auf max. 1 Wohneinheit begrenzt. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetationsstruktur dauerhaft zu erhalten.

Ferner wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Innerhalb jedes Baugrundstücks ist ein Obstbaum der Pflanzliste Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzliste Obstbäume
2xv., Stammumfang 10-12 cm, min 180 cm hoch

Äpfel	**Birnen**	**Zwetschgen**
Bismarkapfel	Alexander Lukas	Bühler Frühzwetschgen
Dicker vom Hunsrück	Gellerts Butterbirne	Ortenauer Hauszwetschgen
Herrenapfel	Gute Luise	Wangenheims Frühzwetschge
Jakob Lebel	Nordhauser Winterforelle	
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	
Ontario		
Rheinischer Bohnapfel		
Rheinischer Winterrambour		
Roter Boskoop		
Rote Sternrenette		
Schafsnase		
Schöner von Boskoop		
Schneeapfle		

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Ökologischer Ausgleich

Das Defizit von 239.362,5 Wertpunkten wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde auf den Flächen der Gemarkung Schönau, Flur 17 Flurstück 5 kompensiert.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB - Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW

1. Dächer
1.1 Dachform - Dachneigung
a) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walm- und Zeltdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° (einschl.) zulässig.
b) Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 20° zulässig.
c) Zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse und zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer mit Dachbegrünung auf min. 2/3 der Dachfläche ebenfalls 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 Dacheinschnitte 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.
Die Dacheindeckung ist durch Vorlage eines Musters mit dem Bauamt Wenden abzustimmen.

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 Standerwerk 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),
-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.

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.

Hinweise

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon-Nr.: 02761 93750, Fax-Nr.: 02761 937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Schutz des Mutterbodens

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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Wenden

Die Satzung der Gemeinde Wenden über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen vom 12.06.2019 gem. § 48 Abs. 3 BauO NRW ist zu berücksichtigen.

Entwässerungssatzung der Gemeinde Wenden

Gemäß § 13 sind anzuschließende Grundstücke unterirdisch mit einer eigenen Anschlussleitung und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. In Gebieten mit Mischsystem ist für jedes Grundstück eine Anschlussleitung, in Gebieten mit Trennsystem je eine Anschlussleitung für Schmutz- und für Niederschlagswasser herzustellen. Auf Antrag können mehrere Anschlussleitungen verlegt werden.

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.

Sonstige Darstellungen

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

987 — Flurstücksnummer

vorhandene Grenzsteine und Flurstücksgrenzen

Flurgrenze

mögliche Grundstücksaufteilung (nicht rechtsverbindlich)

Böschung

Höhenschichtlinien mit Höhe in m. ü. NHN (nicht rechtsverbindlich)

401 — 1-Meter-Linie

400 — 10-Meter-Linie

geplante Höhe der Straßenachse (m. ü. NHN)

Bemaßung in Meter

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 Nr. 6)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Gesetz vom Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 Nr. 6)

Landesplanungsgesetz NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904)

Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

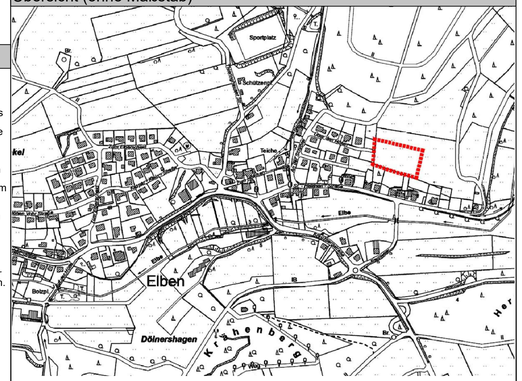
Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung und des § 10 des Baugesetzbuches hat der Rat der Gemeinde Wenden am 02.11.2023 die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Die Ausfertigung der Planurkunde entspricht dem o.g. Beschluss des Rates der Gemeinde Wenden.

gez. Clemens
(Bürgermeister)

gez. Dröge
(Schriftführer)

Übersicht (ohne Maßstab)



Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 65
Elben - Über den Höfen

-Ausfertigung-

Z.-Nr.: BPI_65_00	Maßstab: 1:500	Stand: 01.12.2023	
Sachbearbeitung: 60.33	Plangröße: DIN A2 erweitert	Letzte Änderung:	