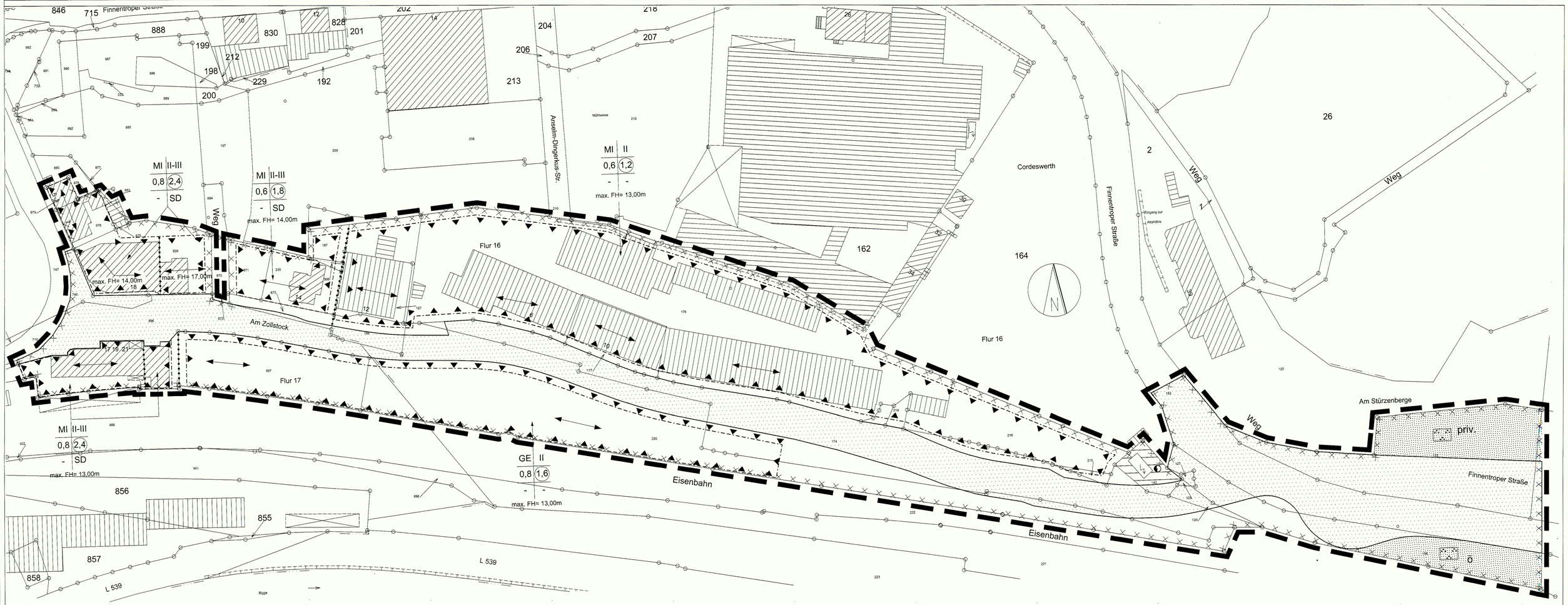
Bebauungsplan Nr. 54 A "Am Zollstock"



Planzeichenerklärung

Auf Grund

des § 7 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 Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Landesrechts an das Lebenspartnerschaftsgesetz des Bundes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498),

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1824),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuordnung des Gentechnikrechts vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186, 195),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel III des Vierten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332),

des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214),

des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung von Umgebungslärm vom 24.06.2006 (BGBl. I S. 1794, 1796),

... hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn in der Sitzung am 21.06.2006 die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO i. V. m. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1. zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO :
   a. Wohngebäude
   b. Geschäfts- und Bürogebäude
   c. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   d. sonstige Gewerbebetriebe
   e. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   f. Tankstellen
2. unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO :
   a. Gartenbaubetriebe
   b. Vergnügungsstätten

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1. zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO :
   a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
   b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
   c. Tankstellen
   d. Anlagen für sportliche Zwecke
   e. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO
   a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
3. unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO :
   a. Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

z.B. 1,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 BauNVO

z. B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

z.B. FH=max.14,00 m Firsthöhe als Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

1. Firsthöhe bis z.B. max. 14,00 m zulässig.
2. Der untere Bezugspunkt wird durch die natürliche Geländeoberfläche gebildet.
3. Den oberen Bezugspunkt bildet der Dachfirst der baulichen Anlage.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO :

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

4. Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5. Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:
Elektrizität (Tranformatorenstation der Stadtwerke Attendorn GmbH)

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

Priv. private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung :

Parkanlage

1. Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports, Garagen, sonstigen baulichen Anlagen, Lagerplätzen sowie sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.
2. Die Anlage einer Hangbefestigung ist zulässig.

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung :

Parkanlage zur Ortsrandgestaltung

1. Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports, Garagen, sonstigen baulichen Anlagen, Lagerplätzen sowie sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.
2. Die Errichtung von Stützmauern, die der Herstellung des Straßenkörpers dienen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Herstellung des Straßenkörpers sind zulässig.

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

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist gem. § 9 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Altablagerungsfläche).
2. Das Fachbüro Altenbockum & Partner, Geologen, Lothringer Straße 61, 52070 Aachen hat im Auftrag der Stadt Attendorn den Sanierungsplan "Flächenentwicklung im Bereich des GEDIA-Geländes in 57439 Attendorn" vom 19.12.2005 erstellt und diesem eine Ergänzung vom 10.03.2006 hinzugefügt.
3. Der Sanierungsplan beinhaltet neben einer Darstellung der Ausgangslage mit Angaben zur Belastungssituation im Wesentlichen die Darstellung von Sanierungszielen und die daraus abgeleiteten Sanierungsmaßnahmen.
4. Die im Sanierungsplan genannten Maßnahmen, Auflagen und sonstigen Hinweise sind insgesamt bei allen Bodeneingriffen, insbesondere bei der Errichtung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden, der Verlegung von Leitungen sowie bei Pflanzmaßnahmen zu beachten.
5. Auf Grund der Möglichkeit des Vorhandenseins von Boden-und Grundwasserkontaminationen ist der Anbau von zum Verzehr geeigneten Nutzpflanzen unzulässig.
6. Der Sanierungsplan ist Anlage der Begründung.

8. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schalldämmende Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1. In neu zu errichtenden Gebäuden sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mind. mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719 auszustatten.
2. Um die Anforderungen an den Schallschutz gem. 16. BImSchV, 24. BImSchV und DIN 4109 zu erfüllen, sind in den gutachterlich untersuchten Gebäuden...

Am Zollstock 21 (Bahnhofsgebäude)	Nordfassade
Am Zollstock 14	Südfassade
Am Zollstock 18	Südfassade

... an den angegebenen Seiten mind. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 dann zu verwenden, wenn an den genannten Seiten Räume liegen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

3. Um die Anforderungen an den Schallschutz gem. 16. BImSchV, 24. BImSchV und DIN 4109 zu erfüllen, sind an der Nordfassade der Schalterhalle in dem gutachterlich untersuchten Gebäude...

Am Zollstock 21 (Bahnhofsgebäude)	Nordfassade

... an der angegebenen Seite mind. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719 einzubauen.

4. Schlafräume in den unter Punkt A.8.2 genannten Gebäuden sind mit einer unabhängigen Lüftung in Form von separat einzubauenden Wandlüftern (Radialdurchbohrung der Außenwand mit innenliegendem Gehäuse) oder schallgedämmten Lüftungselementen im Brüstungsbereich auszustatten.

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54A "Am Zollstock"

B. Sonstige Darstellungen

vorhandenes Gebäude

vorhandene Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen

Flurgrenze

z. B. 897 Flurstücksnummer

Mauer

C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW

SD **1. Dachform**

a. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern, Schleppdächern und Mansarddächern zulässig. Andere Dachformen sind unzulässig.
b. Die Errichtung von Nebengebäuden, Nebenanlagen, untergeordneten Bauteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist mit den unter a. genannten Dachformen, mit Flachdächern sowie mit Pultdächern zulässig.
c. Der Abstand zwischen dem Dachfirst und der Unterkante des Krüppelwalms (Traufe) darf nicht mehr als 1/3 der Giebelhöhe betragen. Die Neigung der Walmdachflächen darf 45° nicht unterschreiten.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

a. Die gesamte Länge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf je Hausseite höchstens 2/3 der Länge der dazugehörigen Hausbreite betragen.
b. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur giebelseitigen Gebäudeabschlusswand einhalten.
c. Der Dachansschnitt der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mind. 0,50 m unterhalb des dazugehörigen Dachfirstes liegen.
d. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht vor die traufseitige Gebäudeabschlusswand vortreten.
e. Eine andere als die angegebene Gestaltung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist unzulässig.

30°- 50° **3. Dachneigung**

a. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist nur mit der Dachneigung von 30° - 50° zulässig.
b. Die Errichtung von Nebengebäuden, Nebenanlagen, untergeordneten Bauteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen mit abweichenden Dachneigungen ist zulässig.
c. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer um 3° von der festgesetzten Dachneigung abweichenden Dachneigung zulässig.

4. Firstrichtung

a. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist nur mit der festgesetzten Firstrichtung zulässig.
b. Die Errichtung von Nebengebäuden, Nebenanlagen, untergeordneten Bauteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer abweichenden Dachneigung ist zulässig.

D. Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe dazu auch Punkt A. 7 dieser Planzeichenerklärung)

E. Hinweise

1. Kampfmittelfreiheit
   Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des 2.Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und die Nr. 16.122 VVBauO NRW sind zu beachten.
2. Bodendenkmäler
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerverfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW).
3. Altbergbau
   Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

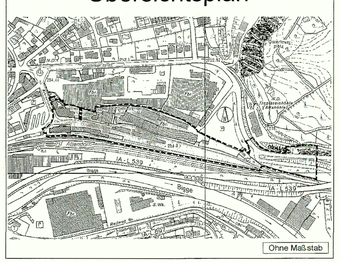
F. Verfahrenshinweise

1. Beschluss zur Aufstellung
   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 13.03.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A "Am Zollstock" gefasst und den Entwurf gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Attendorn, 07.06.2006 Siegel Der Bürgermeister gez. Alfons Stumpf
2. Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat gem. § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB in der Sitzung am 13.03.2006 beschlossen, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten. Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.
   Attendorn, 07.06.2006 Siegel Der Bürgermeister gez. Alfons Stumpf
3. Öffentliche Auslegung
   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 13.03.2006 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 54 A "Am Zollstock" gefasst. Der Beschluss ist mit dem Hinweis, wann und wo Anregungen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht vorgetragene Anregungen unberücksichtigt bleiben können, sowie mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, am 12.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 A "Am Zollstock" hat in der Zeit vom 28.04.2006 bis 29.05.2006 öffentlich im Bauamt ausgelegen.
   Attendorn, 07.06.2006 Siegel Der Bürgermeister gez. Alfons Stumpf
4. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat gem. § 4 (2) BauGB in der Sitzung am 13.03.2006 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 27.04.2006 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 29.05.2006 ihre Stellungnahme auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abzugeben.
   Attendorn, 07.06.2006 Siegel Der Bürgermeister gez. Alfons Stumpf
5. Satzungsbeschluss
   Die Stadtverordnetenversammlung hat gem. § 1 (7) BauGB in der Sitzung am 21.06.2006 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 54 A "Am Zollstock" als Satzung beschlossen.
   Attendorn, 22.06.2006 Siegel Der Bürgermeister gez. Alfons Stumpf
6. Rechtskraft
   Der Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 54 A "Am Zollstock" hat gem. § 10 (3) BauGB am 23.06.2006 Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan einschließlich gebilligter Begründung zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Attendorn dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.
   Attendorn, 04.07.2006 Siegel Der Bürgermeister gez. Alfons Stumpf

N

A M Z O L L S T O C K

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT ATTENDORN

Bebauungsplan Nr. 54A
"Am Zollstock"

Gemarkung Attendorn
Flur 16 und 17
Maßstab 1 : 500

Attendorn natürlich