



Präambel

§ 7 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 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1. zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:

a. Wohngebäude

b. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO:

a. Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke

b. Gartenbaubetriebe

c. Tankstellen

d. Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Warensortimente anbieten. Zu den zentrenrelevanten Warensortimenten, die nicht zulässig sind, zählen:

- Bücher (Antiquariate)

- Papier, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf

- Gesundheit, Körperpflege (hier nur kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

- Sanitätswaren/medizinische, orthopädische sowie pharmazeutische Artikel

- Optik, Hörgeräteakustik

- Bekleidung (inkl. Sport-, Arbeitsschutz- und Berufsbekleidung)

- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren und Reisegepäck

- sonst. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten

- Uhren/Schmuck

- Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)

- Freizeit-, Spielwaren

- Fachzeitschriften mit Handelswaren und Munition, Anglerbedarf, Briefmarken und Münzen

- Elektrokleingeräte

- Unterhaltungselektronik, Musik, Video

- Leuchten, Lampen

- Computer und Zubehör

- Foto

- Telekommunikationsartikel

- Haushaltswaren (inkl. Geschenkartikel)

- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche

- Heimtextilien/ Gardinen (inkl. abgepasste Teppiche und Läufer)

- Wohneinrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten (ohne Möbel)

3. ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 BauNVO

1. Ausnahmsweise ist eine GFZ von 0,8 zulässig, wenn das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzuwenden ist.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

1. Gem. § 16 (6) BauNVO ist nur im Untergeschoss eines Gebäudes ein zweites Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn sich dieses durch die Topographie der Geländeoberfläche des Baugrundstückes ergibt.

Wandhöhe als Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:

1. Die Wandhöhe ist der lichte Abstand zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt.

2. Den unteren Bezugspunkt ∇ bildet die Höhe üNN der angrenzenden und fertig ausgebauten Verkehrsfläche in der Straßenschse. Die Lage dieses Bezugspunktes in der Straßenschse wird bestimmt durch dessen kürzeste Entfernung zur Mitte der vorderen Gebäudeaußenwand.

3. Der obere Bezugspunkt wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (traufständiges Gebäude), bzw. der Verbindungslinie der beiden seitlichen Schnittpunkte (giebelständiges Gebäude).

4. Die Wandhöhe wird auf max. 4,20 m festgesetzt. Steigt das natürliche Gelände gegenüber dem unteren Bezugspunkt um mehr als 10%, ist eine Wandhöhe von max. 4,60 m zulässig. Fällt das natürliche Gelände gegenüber dem unteren Bezugspunkt um mehr als 10 % ist eine Wandhöhe von max. 3,40 m zulässig. Die Höhen der durch den Bau der Straßenverkehrsfläche entstehenden Böschungen werden rechnerisch zu den zulässigen Wandhöhen hinzugerechnet (Baugelände liegt oberhalb des unteren Bezugspunktes) oder abgezogen (Baugelände liegt unterhalb des unteren Bezugspunktes).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1-2 Wo 1. Je Einzelhaus sind max. 1-2 Wohnungen zulässig.

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

O offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

E Einzelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

Werden Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, sind sie gem. § 12 (6) BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,00 m vom äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) aller angrenzenden Straßenverkehrsflächen einhalten.

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

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

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

5. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung: Regenversickerungsbecken/Regenreinigungsbecken

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

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1. Auf den mit **A** und **B** bezeichneten privaten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen unzulässig.

2. Auf den mit **A** bezeichneten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gartenhütten sowie Kleingewächshäusern unzulässig.

3. Auf der mit **B** bezeichneten privaten Grünfläche ist die Errichtung von Gartenhütten und Kleingewächshäusern bis 30 m² zulässig.

4. Die privaten Grünflächen sind gem. § 9 BauO NRW gärtnerisch zu nutzen.

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

1. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum aus den Artenlisten "Bäume" und "Obstbäume" unter Punkt 9, Ziffer 7 und 8, zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB dar. Sie sind gem. § 9 (1a) BauGB dem Baugrundstück, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, zugeordnet.

2. Die Anpflanzungen sind spätestens nach Abschluss der Bautätigkeiten oder in der darauffolgenden Pflanzperiode zu vollziehen.

3. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Anpflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

4. Eine Versickerung, Verrieselung oder anderweitige Einleitung von geklärtem und ungeklärtem Oberflächenwasser von Dachflächen oder versiegelten Flächen in den Grund und Boden ist nach den Vorgaben des Gutachtens "Hydrogeologisches Gutachten" (Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser) des geologischen Büros Dr. Hartmut Frankenfeld, Meilerweg 3 b, 51588 Nümbrecht nur auf denen im Gutachten ermittelten Flächen zulässig. Das Gutachten inkl. Lageplan ist Anlage zur Begründung dieses Bebauungsplanes.

5. Dem durch den Bau der Straßenverkehrsfläche zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 9 (1a) BauGB eine 799 qm große Maßnahme zum Ausgleich auf dem mit "VF" bezeichnetem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 35, Flurstück 9 außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

6. Dem durch die Errichtung von Vorhaben und baulichen Anlagen auf den Grundstücken mit der Festsetzung "WA" erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 9 (1a) BauGB eine 1.908 qm große Maßnahme zum Ausgleich auf dem mit "BF" bezeichnetem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 35, Flurstück 9 außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

8. Fläche, die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu belasten ist

GFL Fläche, die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Attendorn und der Versorgungsunternehmen zu belasten ist.

1. Das Leitungsrecht berechtigt, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Die Fläche hat eine Breite von 3,50 m bis 6,80 m.

3. Eine Überbauung der Fläche ist unzulässig.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

1. Die Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen, Obstbäumen

und Sträuchern zu bepflanzen.

2. Pro angefangener 25 lfm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum gemäß Artenliste "Bäume" zu pflanzen.

3. Pro angefangener 10 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch gemäß Artenliste "Sträucher" zu pflanzen.

4. Die auf dem Baugrundstück festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stellen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB dar. Sie sind gem. § 9 (1a) Satz 1 BauGB dem Eingriff auf dem Grundstück zugeordnet, auf dem sie festgesetzt sind.

5. Zur Herstellung einer Grundstückszuwegung ist eine Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

6. Die Anlage von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.

7. Artenliste Bäume:

Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	

Qualität: 3 x v. m. B., Stammumfang 16 - 18 cm, keine Kugelform, keine Zwergform. Ausnahmsweise sind Säulenformen zulässig.

8. Artenliste Obstbäume:

Apfel:	Birnen:
Weißer Klarapfel	Gellerts Butterbirne
Dülmener Rosenapfel	Frühe aus Trevoux
Danziger Kantapfel	Phillipsbirne
Jakob Lebel	Neue Poiteau
Schöner aus Boskop	Großer Katzenkopf
Bohnapfel	Blumenbachs Butterbirne
Roter Berlepsch	
Schöner von Nordhausen	

Pflaumen:

Hedelfinger Zwetschge	Kirschen:
The Czar	Große Schwarze Knorpekirsche
Große Grüne Reneklade	Buttners Große Knorpekirsche
Ontariopflaume	Donssens Gelbe Knorpekirsche

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm

9. Artenliste Sträucher:

Felsenbirne (<i>Amelanchier laevis</i>)	Roter Hartriegel (<i>Conus sanguinea</i>)
Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Schmetterlingstrauch (<i>Buddleja</i>)	Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus oxyacantha</i>)	Pflaflentüthen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)
Hundrose (<i>Rosa canina</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Weigelia (<i>Weigelia</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)

Qualität: 3 x v. m. B., 80 - 100 cm Höhe

10. Die Anpflanzungen sind spätestens nach Abschluss der Bautätigkeiten oder in der darauffolgenden Pflanzperiode zu vollziehen.

11. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Anpflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

10. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 "Bornweg" der Hansestadt Attendorn

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) BauO NRW

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 11.12.2013 eine Satzung über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 "Bornweg" beschlossen. In dieser Satzung sind nähere Einzelheiten geregelt zu :

1. Einfriedungen, 2. Aufschüttungen, 3. Dächern, insbesondere Form und Farbe, 4. Außenwände, insbesondere Material und Farbe, 5. Zufahrten und Zuwegungen, 6. Garagen und Carports

Die Gestaltungssatzung ist auf den räumlichen Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes in der jeweils rechtskräftigen Fassung anzuwenden.

Auszugsweise Wiedergabe dieser Gestaltungssatzung :

SD 1. Satteldächer (SD) sind zulässig.

2. Andere Dachformen sind unzulässig

32° - 40° Dachneigung

C. Sonstige Darstellungen

vorhandenes Gebäude

vorhandene Garage

vorhandene Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen

381 Flurstücksnummer

D. Hinweise

1. Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Eingriffe 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 vom 12.11.2003 (GV. NRW. S. 685) und der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21-vom 08.05.2006 sind zu beachten.

2. Bodendenkmäler

Bodeneingriffe können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Bauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerveränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen/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. Altlastenverdachtsfläche

Das Flurstück der Gemarkung Windhausen, Flur 7, Flurstück 381 ist in Teilen im Altlastenkataster des Kreises Olpe verzeichnet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlagerung in einer Mächtigkeit zwischen 1 und 3 Metern. Angaben über Inhalte liegen nicht vor. Es ist allerdings bei der Größe der Ablagerung nicht auszuschließen, dass Verunreinigungen enthalten sind. Eine Gefährdung für die zukünftige Nutzung oder das Grundwasser ist daher nicht von vornherein auszuschließen. Bei Bauvorhaben im Erdarbeiten oder Bodenbewegungen sowie Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz zum Inhalt haben, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eventuell mit Nebenbestimmungen über erforderliche

Untersuchungen, die Entsorgung kontaminierten Bodens, bzw. mit besonderen Maßnahmen bei Grundwasserhaltung zu rechnen.

4. Stellplatzsatzung Bornweg

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 11.12.2013 eine Satzung über die Festlegung des Stellplatzbedarfes im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 "Bornweg" beschlossen.

E. Verfahrenshinweise

1. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 16.09.2013 gem. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13a BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Bornweg" der Hansestadt Attendorn gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt.

2. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 16.09.2013 gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 27.09.2013 bis einschließlich 28.10.2013 stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.09.2013 gebeten worden, bis zum 28.10.2013 ihre Stellungnahme abzugeben. Der Beschluss ist am 19.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 11.12.2013 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und den Bebauungsplan Nr. 81 "Bornweg" der Hansestadt Attendorn gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 16.12.2013

Der Bürgermeister:
gez. Wolfgang Hilleke

4. Der Bebauungsplan Nr. 81 "Bornweg" der Hansestadt Attendorn hat gem. § 10 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.12.2013 Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn, 06.01.2014

Der Bürgermeister:
gez. Wolfgang Hilleke

F. Auszug aus der Deutschen Grundkarte - M 1 : 5000

SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

Bebauungsplan Nr. 81 "Bornweg"

Gemarkung Windhausen
Flur 4 und 7

M 1 : 500

Attendorn
natürlich