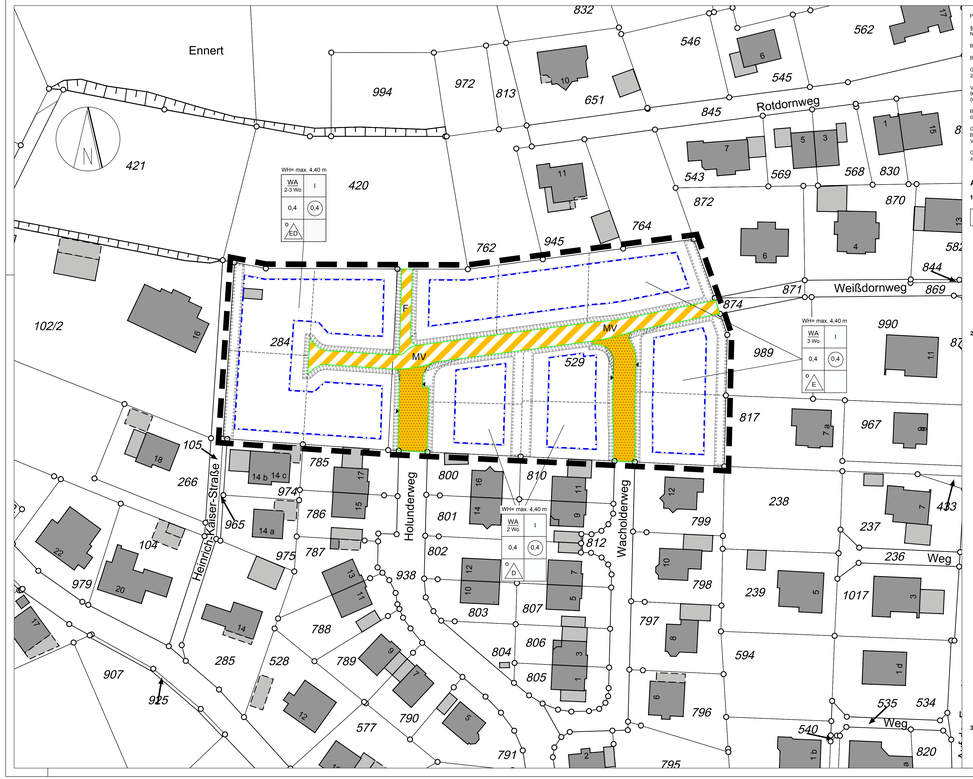


Präambel

§ 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

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 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

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 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

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

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO:
   a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
   a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   b. Anlagen für Verwaltungen
   c. Gartenbaubetriebe
   d. Tankstellen

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

(0,4) Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 BauNVO

Gemäß § 16 (6) BauNVO ist ausnahmsweise eine GFZ von 0,8 zulässig, wenn das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

Gemäß § 16 (6) BauNVO ist nur im Untergeschoss eines Gebäudes ein zweites Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn sich dieses durch die natürliche Topografie 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 üb NHN der angrenzenden und fertig ausgebauten Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straßenachse. Die Lage dieses Bezugspunktes in der Straßenachse wird bestimmt durch diesen kürzesten Entfernung zur Mitte der vorderen Gebäudeaußenwand. Liegt das Grundstück an mehr als einer Erschließungsstraße, ist die maßgebende Erschließungsstraße durch ▼ markiert.
3. Der obere Bezugspunkt bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (traufständiges Gebäude mit geneigtem Dach) bzw. durch die Verbindungslinie der beiden seitlichen Schnittpunkte der Oberkante der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand (giebelständiges Gebäude mit geneigtem Dach). Der obere Bezugspunkt bei Gebäuden mit Staffelgeschoss wird bestimmt durch den oberen Abschluss der maßgeblichen Außenwand des Erdgeschosses.
4. Zulässig ist eine bauliche Wandhöhe von maximal 4,40 m.
5. Ist das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anrechenbar, ist nur bei gegenüber der angrenzenden und fertig ausgebauten Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um mindestens 10% ansteigender Geländeoberfläche ausnahmsweise eine bauliche Wandhöhe von höchstens 6,00 m zulässig.
6. Werden die beim Bau der Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oberhalb der Straßenoberfläche vorhandenen Böschungen unverändert dauerhaft erhalten oder abgegraben, können deren dann vorhandenen Höhen rechnerisch der zulässigen baulichen Wandhöhe von weiterhin 4,40 m hinzugefügt werden.
7. Systemskizzen (Beispiel):

8. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

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

3 Wo 1. Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
2 Wo 2. In Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

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

O Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

E Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

D Nur Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

ED Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Dachüberständen vor die Baugrenze um bis zu 1,50 m zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

1. Werden Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, sind sie gem. § 12 (6) BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 5,00 m vom äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) aller angrenzenden Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) einhalten.
2. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt und der überbaubaren Grundstücksfläche sind ebenerdige Stellplätze zulässig.

4. Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

1. Die Errichtung von Einzelhäusern auf Baugrundstücken mit weniger als 550 qm Grundstücksgröße ist unzulässig.
2. Die Errichtung von Doppelhäusern auf Baugrundstücken mit weniger als 300 qm Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte ist unzulässig.
3. Eine Unterschreitung der zulässigen Mindestgrundstücksgrößen bis zu 5 % ist zulässig.

5. Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtfeld

Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstiger Nutzung über 0,60 m Höhe über der endgültig hergestellten Fahrbahnoberfläche freizuhalten.

6. Verkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche

MV Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

F Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

7. Maßnahme 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 aus der unten stehenden zu pflanzen.
2. Die Anpflanzungen sind spätestens nach Baufertigstellung oder in der darauf folgenden Pflanzperiode zu vollziehen.
3. Pflanzenauswahlliste Laubbaum, Hochstamm, 3 x v. , m. B., U mind. 12 - 14 cm:

Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Robbuche	fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus Padus
Salweide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis

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

1. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unzulässig. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist mittels Kanalisation, die an die städtische Regenwasserkanalisation in Holunder- und Wacholderweg anzuschließen ist, abzuleiten.
2. Der geotechnische Bericht des Fachbüros Baugrund Ingenieurgesellschaft Siegen mbH vom 28.02.2017 ist zu beachten.

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

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Pro angefangener 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum aus der Pflanzenauswahlliste "Laubbaum" oder 1 Baum aus der der Pflanzenauswahlliste "Obstbaum" zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Pflanzenauswahlliste Laubbaum, Hochstamm, 3 x v. , m. B., U mind. 12 - 14 cm:

Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Robbuche	fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus Padus
Salweide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis

3. Der Laubbaum oder Obstbaum ist in einem Abstand von höchstens 1,50 m zur vorderen oder seitlichen Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" als straßenbegleitender Alleebaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Pflanzenauswahlliste Obstbaum, 2 x v., m. B., U mind. 12 - 14 cm:

Äpfel:	Birnen:
Weißer Klarapfel	Gellerts Butterbirne
Dülmener Rosenapfel	Frühe aus Trevoux
Danziger Kantapfel	Philippsbirne
Jakob Lebel	Neue Poiteau
Schöner aus Boskop	Großer Katzenkopf
Bohnapfel	Blumenbachs Butterbirne
Luxemburger Renette	Roter Berlepsch
Schöner von Nordhausen	
Pflaumen:	**Kirschen:**
Hauszwetsche	Hedelfinger Riesenkirsche
The Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche
Große Grüne Reneklode	Büttners Große Knorpelkirsche
Ontariopflaume	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
	Schneiders späte Knorpelkirsche

5. Pro angefangene 50 qm Pflanzfläche sind mind. 3 heimische und standortgerechte Sträucher aus der Pflanzenauswahlliste "Strauch" zu pflanzen.
6. Pflanzenauswahlliste Strauch, 2 x v., m. B., H mind. 100 cm:

Felsenbirne	Amelanchier laevis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Schmetterlingsstrauch	Buddleja
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Zwergmispel	Cotoneaster dammeri
Deutzia	Deutzia
Forsythie	Forsythia
Stechpalme	Ilex aquifolium
Pfeifenstrauch	Philadelphus
Feuerdorn	Pyracantha
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Johannisbeere	Ribes sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weidenart	Corylus avellana
Weigelie	Weigelia
Flieder	Syringa vulgaris

7. Zur Herstellung von Grundstückszufahrten- und zuwegungen ist auf Baugrundstücken mit einer Einzelhausbebauung eine Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von insgesamt maximal 7,50 m zulässig. Der Verlauf der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zu diesen Bebauungsplan ist zu beachten.
8. Zur Herstellung von Grundstückszufahrten- und zuwegungen ist auf Baugrundstücken mit einer Doppelhausbebauung eine Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von insgesamt maximal 4,50 m je Doppelhaushälfte zulässig. Die Vorschrift der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zu diesem Bebauungsplan ist zu beachten.
9. Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.
10. Die Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder), ist zu beachten.
11. Die Anpflanzungen sind spätestens nach Baufertigstellung oder in der darauf folgenden Pflanzperiode zu vollziehen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 55/2 "Holunderweg-Erweiterung"

B. Sonstige Darstellungen

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)

Vorhandenes Nebengebäude

Grundstücksteilungsvorschlag

vorhandener Grundstücks- und Flurstücksgrenzen

z.B. 284 Flurstücksnummer

C. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Der Bauuntergrund des gesamten Plangebietes kann von Kalksteinen gebildet werden, so dass typische Karsterscheinungen , z.B. Erdfälle, nicht ausgeschlossen werden können.

D. 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 Hauptkampflinien des 2.Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und die Nr. 16.22 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 LWL-Archäologie für Westfalen, 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.
4. Gestaltungssatzung
   Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden sind in einer separaten Gestaltungssatzung nach § 86 (1 BauO NRW geregelt. Die Inhalte der Gestaltungssatzung sind zu beachten.
5. Stellplatzsatzung
   Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze ist in einer separaten Stellplatzsatzung geregelt. Die Inhalte der Stellplatzsatzung sind zu beachten.

E. Verfahrenshinweise

1. Beschluss zur Aufstellung

   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 27.11.2017 gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13b BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/2 "Holunderweg-Erweiterung" gefasst und den Entwurf gebilligt. Der Beschluss ist am 20.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Hansestadt Attendorn, 15.02.2018 Der Bürgermeister

   Siegel

   gez. Christian Pospischil

2. Öffentliche Auslegung

   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 27.11.2017 gem. § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 55/2 "Holunderweg-Erweiterung" gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55/2 "Holunderweg-Erweiterung" hat in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 öffentlich im Amt für Planung und Bauordnung ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am 20.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Hansestadt Attendorn, 15.02.2018 Der Bürgermeister

   Siegel

   gez. Christian Pospischil

3. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 27.11.2017 gem. § 4 (2) BauGB beschlossen, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 28.12.2017 sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 02.02.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

   Hansestadt Attendorn, 15.02.2018 Der Bürgermeister

   Siegel

   gez. Christian Pospischil

4. Satzungsbeschluss

   Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 21.03.2018 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 55/2 "Holunderweg-Erweiterung" als Satzung beschlossen.

   Hansestadt Attendorn, 22.10.2018 Der Bürgermeister

   Siegel

   gez. i. V. Klaus Hesener

5. Rechtskraft

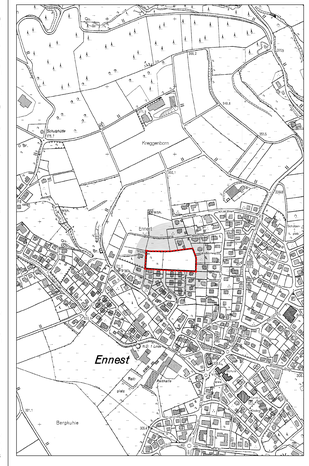
   Der Bebauungsplan Nr. 55/2 "Holunderweg-Erweiterung" hat am 24.10.2018 gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan einschließlich gebildeter Begründung zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

   Hansestadt Attendorn, 26.10.2018 Der Bürgermeister

   Siegel

   gez. Christian Pospischil

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



SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

Bebauungsplan Nr. 55/2 "Holunderweg-Erweiterung"

Gemarkung Attendorn
Flur 34

M 1 : 500

geoschnet: Ho.