



**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 3 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 der Verordnung 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. 370), 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 90**

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
  - nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Schank- und Speisewirtschaften
- Zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

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

GR 150 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

- Je Wohnhaus ist eine maximale Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- Eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

z.B. 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.

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

- Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

z.B. FH = max. 303,00 m ü. NN  
 maximale Firsthöhe über NN als maximale Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

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

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Nur Einzelhäuser zulässig 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 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.

**4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

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

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

Zweckbestimmung: öffentliche Mischverkehrsfläche

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

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

- Pro Baugrundstück sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Laubbäume (Liste 6.1.) oder Obstbäume (Liste 6.2.) zu pflanzen. Mindestens ein Baum muss der Liste 6.1. entsprechen und bei den mit A und B bezeichneten Grundstücken hat dieser in der privaten Grünfläche zu stehen.
- Die Anpflanzungen sind spätestens nach Baufertigstellung oder in der darauf folgenden Pflanzperiode zu vollziehen.
- Die Anpflanzungen sind in Kenntnis des Nachbarrechtsgesetzes vorzunehmen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Metallische Dachabdeckungen oder Rohre zur Niederschlagswasserableitung sind zu Versickerungszwecken unzulässig. Empfohlen werden Kies- oder Korngrobsysteme. Auf dem mit I gekennzeichneten Grundstück ist eine Versickerung unzulässig. Die Einleitung des Niederschlagswassers ist in das öffentliche Entwässerungssystem vorzunehmen.

**6. Flächen für private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Auf den mit A, B und C bezeichneten privaten Grünflächen ist das Anlegen von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen unzulässig.
- Auf der mit B bezeichneten privaten Grünfläche ist zur Herstellung von Grundstückszufahrten und -Zuwegungen eine Unterbrechung der privaten Grünfläche bis zu einer Breite von 7,25 m zulässig.
- Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen ist zulässig. Die entsprechende Bepflanzung ist den Artenlisten 6.1., 6.2. und 6.3. zu entnehmen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 87 "Kerstein" - 1. Bauabschnitt

**8. Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verhandenes Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)

vorhandener Grenzpunkt und Flurstücksgrenzen

z.B.: 116 Flurstücknummer

**B. Sonstige Darstellungen**

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Hansestadt Attendorn hat in der Sitzung am 14.07.2018 eine Gestaltungssatzung - Satzung über örtliche Bauvorschriften - für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 "Kerstein" beschlossen. Auf den räumlichen Geltungsbereich ist diese Gestaltungssatzung in der jeweils rechtskräftigen Fassung anzuwenden.

auszugsweise Wiedergabe der Gestaltungssatzung (folgend):

**6.1. Artenliste Bäume:**

Stieleiche (Quercus robur)	Speierling (Sorbus domestica)
Winterlinde (Tilia cordata)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubeneiche (Quercus petraea)	keine Kugelform, keine Zwergform und keine Säulenformen zulässig.

Qualität: 3 x v. m. B., Stammumfang 16 - 18 cm, keine Kugelform, keine Zwergform und keine Säulenformen zulässig. Der natürliche Habitus der Bäume ist zu erhalten; Kopschnitte sind unzulässig und der Leittrieb darf nicht eingekürzt werden.

**6.2. Artenliste Obstbäume**

Äpfel: Weißer Klarapfel Dülmener Rosenapfel Danziger Kantapfel Jakob Leibel Schöner aus Boskop Bohnapfel Roter Barleispich Schöner von Nordhausen	Birnen: Gellerts Butterbirne Frühe aus Trevoux Philippbirne Neus Föllbau Großer Katzenkopf Blumenbachs Butterbirne
Pflaumen: Hauszweischge The Czar Große Grüne Reneklade Ontario-pflaume	Kirschen: Hedelfingler Riesenkirsche Große Schwarze Knorpekirsche Büttner's Große Knorpekirsche Dönissens Gelbe Knorpekirsche Schneiders späte Knorpekirsche

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 6 cm

**6.3. Artenliste Sträucher**

Felsenbirne (Amelanchier laevis) Berberitze (Berberis vulgaris) Schmetterlingsstrauch (Buddleja) Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha) Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) Stechpalme (Ilex aquifolium) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Roter Hartrieel (Cornus sanguinea) Kornelkirsche (Cornus mas) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Hundrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Flieder (Syringa vulgaris)
--	--

Qualität: 3 x v. m. B., 80 - 100 cm Höhe  
 Der Rückschnitt darf nicht als Platzform erfolgen sondern habitusgerecht oder in 8-10 Jahresrhythmen durch "Auf dem Stocksatz" oder einen teilweisen Rückschnitt vom Strauchbewuchs

SD 1. Dachform  
 a. Zulässig sind Satteldächer. Andere Dachformen sind unzulässig.

37° - 48° 2. Dachneigung  
 a. Dachneigung für Satteldächer.

**D. Hinweise**

- 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 Hauptkampfbereichen des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und die Nr. 16.122 VVBauO NRW sind zu beachten.
- Bodendenkmäler**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzeldegen, 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, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Wasserschutzgebietsverordnung Repetal**  
 Das Plangebiet ist Bestandteil der Zone I/B der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Kreuzberg, Hellerbach, Rotschlag, St. Claas (Wasserschutzgebietsverordnung Repetal). Die in § 5 genannten Schutzziele sind zu beachten.
- Vorsorgender Bodenschutz**  
 Die Vorgaben des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) sind bei Veränderung des Bodens zu berücksichtigen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**E. Verfahrenshinweise**

- Beschluss zur Aufstellung  
 Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 07.03.2016 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Kerstein" gefasst und den Entwurf gebilligt. Der Beschluss ist am 15.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hansestadt Attendorn, 20.06.2018  
 Der Bürgermeister  
 Christian Pospischil
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
 Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 07.03.2016 gem. § 3 (1) BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.08.2016 bis 22.09.2016 statt. Auf die genannten Daten wurde am 15.08.2016 ortsüblich hingewiesen.  
 Hansestadt Attendorn, 20.06.2018  
 Der Bürgermeister  
 Christian Pospischil
- Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 07.03.2016 gem. § 4 (1) BauGB beschlossen, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 22.08.2016 sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 22.09.2016 ihre Stellungnahme auch zum

erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 20.06.2018  
 Der Bürgermeister  
 Christian Pospischil

4. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 31.01.2018 gem. § 3 (2) BauGB den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Kerstein" gefasst. Der Beschluss ist mit dem Hinweis auf bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sowie mit dem Hinweis, wann und wo Anregungen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht vorgebrachte Anregungen unberücksichtigt bleiben können, am 06.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 87 "Kerstein" hat in der Zeit vom 15.02.2018 bis einschließlich 14.03.2018 öffentlich im Amt für Planung und Bauordnung ausgelegt.  
 Hansestadt Attendorn, 20.06.2018  
 Der Bürgermeister  
 Christian Pospischil

5. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 31.01.2018 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 14.02.2018 die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 14.03.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.  
 Hansestadt Attendorn, 20.06.2018  
 Der Bürgermeister  
 Christian Pospischil

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 16.05.2018 bis einschließlich 01.06.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2018 aufgefordert worden, bis zum 01.06.2018 ihre Stellungnahme abzugeben. Auf die genannten Daten wurde am 08.05.2018 ortsüblich hingewiesen.  
 Hansestadt Attendorn, 20.06.2018  
 Der Bürgermeister  
 Christian Pospischil

7. Satzungsbeschluss  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 14.07.2018 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 87 "Kerstein" als Satzung beschlossen.  
 Hansestadt Attendorn, 14.07.2018  
 Der Bürgermeister  
 Christian Pospischil

8. Rechtskraft  
 Der Bebauungsplan Nr. 87 "Kerstein" hat am 14.07.2018 gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan einschließlich gebilligter Begründung zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.  
 Hansestadt Attendorn, 14.07.2018  
 Der Bürgermeister  
 Christian Pospischil

