

# Anlage 3

## Begründung

### Zur 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“

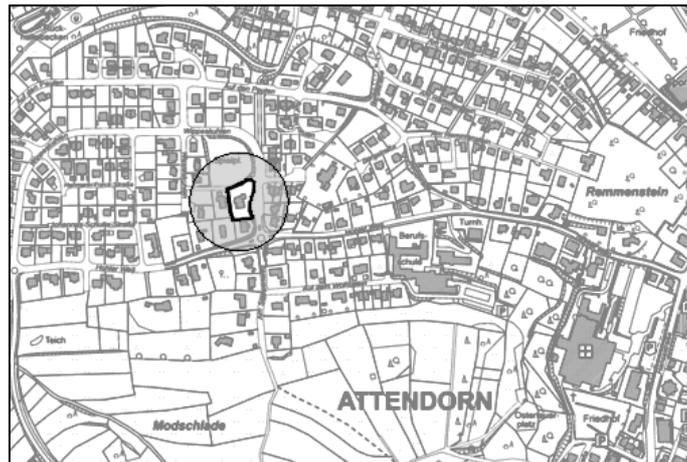
Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Abgrenzung des Plangebietes .....	2
2. Beschreibung des Plangebietes .....	2
3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes .....	2
4. Rechtliche Grundlagen .....	3
5. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....	3
6. Änderungsanlass .....	4
7. Planungsziel .....	4
8. Änderungsinhalt .....	4
9. Grundzüge der Planung .....	6
10. Immissionsschutz .....	6
11. Natur- und Landschaftsschutz .....	6
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	6
13. Ver- und Entsorgung .....	6
14. Bodenordnung .....	6
15. Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB und Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB .....	7
16. Hinweise .....	7
17. Verfahrenshinweise .....	8

## 1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Attendorner Innenstadt und umfasst das im Privateigentum stehende Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 4, Flurstücksnummer 757. Im Osten, Süden und Westen grenzen über die Straße Wippeskuhlen erschlossene und bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke an das Plangebiet. Im Norden grenzt über die Straße Wippeskuhlen erschlossene Freifläche mit Kinderspielplatz an das Plangebiet.

Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



## 2. Beschreibung des Plangebietes

Das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 4, Flurstücksnummer 757, liegt westlich an der Straße Wippeskuhlen. Auf dem Grundstück befindet sich ein bestehendes Gebäude, welches zwei Wohneinheiten beinhaltet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“, welcher am 22.12.1980 rechtskräftig geworden ist. In dem Planungsgebiet wurden in den Jahren verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“ rechtskräftig festgesetzt. Die 2. Formelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“ wurde am 16.08.1983 rechtskräftig. Die 2. vereinfachte Änderung wurde am 03.08.1985 rechtskräftig. Diese Änderung gibt die entscheidenden Festsetzungen für das Bauvorhaben vor. In dem Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die typische Form eines Wohngebietes geprägt. Die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes entspricht der festgesetzten Nutzungsart (allgemeines/ reines Wohngebiet) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“. Die überwiegenden Grundstücke und Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“ sind bebaut. Die in der näheren Umgebung des Plangebietes angrenzenden Grundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut.

#### **4. Rechtliche Grundlagen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 21. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“ werden auf der Grundlage folgender Rechtsnormen getroffen:

- § 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 vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der 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 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 -BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S.421)
- 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 zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NW.1980 S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S. 934)

#### **5. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Attendorn stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) dar. Die Inhalte der 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“ werden gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

Die Inhalte der o.g. Bebauungsplanänderung entsprechen der gesetzlichen Forderung gem. § 1 Abs. 4 BauGB, wonach sie den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegenstehen dürfen.

## **6. Änderungsanlass**

Ein Antragsteller möchte auf seinem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 4, Flurstücksnummer 757 das bestehende Wohngebäude erweitern. In dem geplanten eingeschossigen Anbau soll eine Wohnung für die Familie der Tochter entstehen.

Das bestehende Wohngebäude liegt innerhalb der in der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“ festgelegten Baugrenze. Der geplante Anbau (Breite 11,13 m x Tiefe 6,67 m x Höhe 3,21 m) im südlichen Teil des Grundstücks liegt außerhalb der festgelegten Baugrenze und somit auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Der geplante Anbau soll ein begrüntes Flachdach bekommen. Dieses spricht gegen die Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“. Hier sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 34 bis 36 Grad zugelassen.

Da dieser geplante Anbau mit den bisherigen Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“ nicht vereinbar ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## **7. Planungsziel**

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt darauf ab, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Baugrenzen auf dem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 4, Flurstücksnummer 757 geschaffen werden. Zudem soll die Festsetzung der Zulässigkeit von Flachdächern für Nebenanlagen, untergeordneten Bauteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen getroffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit des eingeschossigen Anbaus mit Flachdach gegeben werden.

## **8. Änderungsinhalt**

a) Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen“ ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Das bestehende Wohngebäude liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen. Der geplante Anbau im südlichen Teil des Grundstücks liegt außerhalb der festgelegten Baugrenze und somit auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Der niedrige Anbau stört die Sichtbeziehungen der umliegenden Gebäude nicht und fügt sich mit seiner geringen Höhe und seiner Lage im Gelände unauffällig in die Siedlungsstrukturen ein. Die Planung liegt im Interesse der Hansestadt Attendorn, weil die Themen Mehrgenerationenwohnen und Nachverdichtung umgesetzt werden.

b) Damit die Sichtbeziehung der umliegenden Gebäude nicht gestört wird, ist ein niedriger Anbau mit Flachdach geplant. Damit dies gewährleistet ist, wird eine Firsthöhe von 316 m ü. NHN festgesetzt.

c) In der Änderung der Bebauungsplanes Nr. 13 „Wippeskuhlen soll die Festsetzung der Zulässigkeit von Flachdächern für Nebenanlagen, untergeordneten Bauteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen getroffen werden.

Für den eingeschossigen Anbau ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen. Der geplante eingeschossige Anbau mit Flachdach kann sich so in die Umgebung unauffällig integrieren. Durch diese eingeschossige, niedrige und sich zwischen den Gebäuden platzierende Bauweise entstehen keine Sichtbehinderungen für die anliegenden Grundstücke. Zudem handelt es sich bei dem gewählten Dach um einen geringfügigen Anteil im Vergleich zur Gesamtfläche. Mit 74,23 qm beträgt der neu geplante Flachdachanbau weniger als ein Drittel der bestehenden Gesamtdachfläche (228,96 qm).

d) Für die Zulässigkeit der Flachdächer werden Örtliche Bauvorschriften festgesetzt. So sind Flachdächer nur zulässig, wenn die oberste Geschossdecke vollflächig begrünt wird.

1) Farben der Dacheindeckung

a. Zulässig sind Farbtöne der nachfolgend aufgeführten RAL-Farbnummern:

<b>RAL-Farbnummer</b>	<b>RAL-Farbbezeichnung</b>
RAL 8015	Kastanienbraun
RAL 8007	Rehbraun
RAL 8028 / RAL 8011	Terrabraun/ Nussbraun
RAL 8016 / RAL 8017	Mahagonibraun / Schokoladenbraun
RAL 7022	Umbragrau
RAL 7024	Graphitgrau
RAL 7011	Eisengrau
RAL 9017	Verkehrsschwarz

Alle anderen Farbtöne sind unzulässig.

Dacheindeckungen sind einheitlich und nur aus einem Farbton der als zulässig erklärten RAL-Farbnummer herzustellen.

2) Materialien der Dacheindeckung

Unzulässig sind reflektierende oder spiegelnde Materialien aller Art. Zulässig sind ausschließlich Materialien und Farben, die matt und ohne jeglichen Glanzgrad sind. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen.

Die Verwendung von verwitterungsfähigem Zink und Kuper sowie von Schiefer ist auch abweichend von 1) zulässig.

e) In der Planzeichnung erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl an die aktuellen Planungen. Damit unterschiedliche Nutzungen zulässig sind, wird eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt.

f) Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur setzt der Bebauungsplan das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebiets nicht vereinbar ist und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem Konzept für das Gebiet widerspricht, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

## **9. Grundzüge der Planung**

Die in dem Wohngebiet vorhandenen Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die geplante Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) greift den planerischen Grundzug auf und entspricht der im Bebauungsplan Nr. 13 „Wippeskuhlen“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

## **10. Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Die Wohneinheit im Eingangsgeschoss wurde seit Gebäudeerrichtung, seit Erstbezug, als Wohnung benutzt. Durch den geplanten Umbau und Anbau werden keine zusätzlichen verkehrlichen Belastungen ausgelöst, die die Zumutbarkeitsschwelle überschreiten.

## **10. Natur- und Landschaftsschutz**

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Umweltsituation wird durch die 21. vereinfachte Änderung nur geringfügig negativ beeinträchtigt. Es wird eine kleine Fläche zusätzlich zu der bestehenden Fläche versiegelt. Positiv hervorzuheben, ist die geplante extensive und in Teilen intensive Dachbegrünung. Der Landschaftsplan Nr. 3 „Attendorf – Heggen – Helden“ des Kreises Olpe setzt das Plangebiet als außerhalb seines Geltungsbereiches fest.

## **12. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht tangiert. Es befinden sich keine Denkmäler in der unmittelbaren Umgebung.

## **13. Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche und die technische Erschließung ist über die Zufahrt des vorhandenen Gebäudes über die Straße Wippeskuhlen sowie existierende Kanäle und sonstigen Leitungen gesichert. Die Hausanschlüsse, d.h. Telekom, Strom, Gas und Wasser bleiben unverändert im Bestand.

## **14. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

## **15. Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB und Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB**

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Hansestadt Attendorn hat in der Sitzung am 28.01.2019 beschlossen, das Verfahren zur 21. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 13 „Wippeskuhlen“ einzuleiten und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Planentwurf und die Begründung lagen nach fristgerechter und ortsüblicher Bekanntmachung in der Ortsausgabe der Tageszeitung „Westfalenpost“ und „Westfälische Rundschau“ am 23.02.2019 in der Zeit vom 06.03 bis einschl. 05.04.2019 im Rathaus der Hansestadt Attendorn, Amt für Planung und Bauordnung, Kölner Straße 12, 57439 Attendorn zu den allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2019 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gebeten, bis einschl. 05.04.2019 zu dem Planentwurf und der Begründung mit den Planinhalten Stellung zu nehmen.

### **I. Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen der Öffentlichkeit**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zu der 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 13 „Wippeskuhlen“ keine Anregungen vorgetragen.

### **II. Abwägung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen**

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu der 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 13 „Wippeskuhlen“ keine Anregungen vorgetragen.

## **16. Hinweise**

### **16.1 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 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.

### **16.2 Bodendenkmäler**

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 Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### **16.3 Altbergbau**

Das Plangebiet liegt gemäß Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie) in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke auf denen nicht unerhebliche Erdingriffe vorgenommen werden oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

## **17. Verfahrenshinweise**

### **17.1**

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Hansestadt Attendorn hat in der Sitzung am 28.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren zur 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 13 „Wippeskuhlen“ einzuleiten und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

### **17.2**

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Hansestadt Attendorn hat in der Sitzung am 28.01.2019 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Der Beschluss und der Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am 23.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 stattgefunden. Zudem beschloss der Ausschuss für Planung und Umwelt der Hansestadt Attendorn in der Sitzung am 28.01.2019 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.03.2019 gebeten worden, bis zum 05.04.2019 ihre Stellungnahme abzugeben. Der Beschluss ist am 23.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **17.3**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 22.05.2019 gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die 21. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 13 „Wippeskuhlen“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Attendorn, 03.06.2019

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)

### **17.4**

Die 21. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 13 „Wippeskuhlen“ hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.06.2019 Rechtskraft erlangt.

Attendorn, 18.07.2019

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)