

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“

Satzungsbegründung

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

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“

Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 946

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes
5. Rechtliche Grundlagen
6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung
7. Planungserfordernis
8. Planungsziel
9. Vorhaben und Planungsinhalt
10. Entwurfskomponenten
11. Natur- und Landschaftsschutz
12. Umweltbericht
13. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung (Vorhaben- und Erschließungsplan)
14. Bodenordnung
15. Beteiligungen gemäß §§ 3, 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB
16. Hinweise
17. Verfahrenshinweise

Anlage:

Gutachten „Prüfung der Versickerungsmöglichkeit“ des Sachverständigen-Büros Diplom-Ingenieur Sängler vom 30.11.2018

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation

Innerhalb des 617 Einwohner großen Ortsteiles Attendorn-Windhausen (Stand 31.12.2018) liegen entlang der dortigen Höhenstraße und umgeben von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden die Wohnhäuser Höhenstraße 31 sowie 33 und 33a (Doppelhaus, zukünftig auch: Höhenstraße 33/33a) im vorderen Bereich eines durchschnittlich 30 m breiten (29 m bis 31 m), aber nahezu 45 m tiefen (37 m bis 45 m) rückwärtigen Grundstückes. Das vorgelagerte Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 947 (Höhenstraße 31) ist wie die südwestlich und nordöstlich angrenzenden Gebäude (Höhenstraße 33 und 33a) Bestandteil der Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Windhausen, das hier neu zu beplanende rückwärtig gelegene Grundstück (Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 946) ist es nicht.

Zum Zwecke einer beabsichtigten Bebauung dieses rückwärtig der Gebäude Höhenstraße 31 sowie 33 und 33a gelegenen Grundstückes ist das hinter dem Wohngebäude Höhenstraße 31 gelegene Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 946 neu parzelliert worden, um so ein 1247 m² großes zu bebauendes Baugrundstück zu erhalten.

Das dabei entstandene neue Grundstück (zukünftig hier benannt: Baugrundstück oder Flurstück 946) liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Windhausen. Über eine private Zufahrt zwischen den vorhandenen Gebäuden Höhenstraße 31 sowie 33 und 33a erschlossen, liegt es im rückwärtigen Bereich der aus den nächstgelegenen Gebäuden Höhenstraße 19 bis 37 bestehenden Häuserzeile, die sich linksseitig entlang der dortigen Hauptsammelstraße (Höhenstraße) aufreihet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Baugrundstück der Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 946 mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Garage (Vorhaben) zu bebauen und es über einen Weg, der auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 948 liegt, zu erschließen. Dieser Weg führt zwischen den Gebäuden Höhenstraße 31 sowie 33 und 33a hindurch und erschließt damit Flächen im rückwärtigen Bereich dieser Wohngebäude.

Das geplante Vorhaben erfüllt damit aufgrund seiner hinterliegenden Anordnung nicht die Kriterien des Einfügens wie sie Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Voraussetzung für eine Baugenehmigung auf Basis des § 34 (1) BauGB sind.

Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit zur rechtlichen Sicherung einer das genannte Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ aufgestellt.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ liegt ca. 3.600 m von der Attendorner Innenstadt entfernt im Ortsteil Windhausen an der Höhenstraße. Es wird aufgrund seiner rückwärtigen Lage hinter einer vorhandenen Gebäudezeile von dieser öffentlichen Sammelstraße nicht direkt erschlossen. Das Plangebiet umfasst lediglich die Grundstücke der Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstücke 946 (Baugrundstück) sowie das dortige Flurstück 948 (Erschließungsstraße).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ besteht folglich aus den zwei folgenden Bestandteilen:

- Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 946 (im Folgenden: Baugrundstück oder Flurstück 946) - hier ist das Vorhaben (Wohnhaus mit Garage) geplant
- Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 948 (im Folgenden: Erschließungsgrundstück) - auf dem genannten Flurstück ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die zur Erschließung des zuvor genannten Baugrundstückes auf dem Flurstück 946 dient, geplant.

Die Abgrenzung und die Lage des Plangebietes sind dem beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 sowie der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Die großräumige Darstellung des Übersichtsplanes zeigt deutlich die Lage des Plangebietes am Rande eines weit reichenden Siedlungsraumes innerhalb des Ortsteiles Attendorn-Windhausen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das nur aus dem zuvor genannten Flurstück 946 (Baugrundstück) bzw. aus dem Flurstück 948 (Erschließungsstraße) bestehende und insgesamt 1392 m² große Plangebiet teilt sich hinsichtlich der Beschreibung der vorhandenen Situation in zwei unterschiedliche Bereiche auf.

Auf dem Flurstück 948 (Erschließungsstraße) ist im gesamten Bereich des ca. 4,5 m breiten und 33 m langen Flurstücks eine Hausgartenwiese vorhanden. Die hier geplante Zufahrt verläuft an der nordöstlichen Grenze zum angrenzenden bebauten Flurstück 704 (Höhenstraße 33/33a) und an der südwestlichen Grenze zum ebenfalls bebauten Flurstück 947 (Höhenstraße 31). Auf dem Flurstück 948 (Erschließungsstraße) befindet sich ansonsten im gesamten Verlauf kein aufstehender Bewuchs in Form von Sträuchern oder Bäumen, sondern nur die Wiesenfläche.

Das dem Plangebiet zugehörige rückwärtige und hinter dem Gebäude Höhenstraße 31 gelegene Flurstück 946 (Baugrundstück) ist im vorderen Bereich unbewachsen. Dieser ca. 700 m² große Teil wird als Freibereich des Grundstückes Höhenstraße 33/33a genutzt und weist keinerlei Büsche oder Bäume auf. Im sich daran anschließenden rückwärtigen Teil befindet sich im Übergang zur folgenden freien Landschaft über die gesamte Breite des Baugrundstückes ein Bewuchs vor der südlichen Grenze (ca. 500 m²). Das Baugrundstück wird also in Teilen als nicht bewachsener Freibereich des vorgelagerten Grundstückes Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 104 (Höhenstraße 33/33a) genutzt, im weiteren rückwärtigen Bereich befindet sich aber ein Bewuchs aus heimischen Sträuchern und vereinzelt Bäumen.

4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt als Teil des Ortsteiles Attendorn-Windhausen an weit reichende südlich gelegene Wald- und Freiflächen mit Erholungsfunktion an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich entlang der durch eine Straßenrandbebauung geprägten Höhenstraße ein Siedlungsbereich mit 16 Wohngebäuden. Nordöstlich schließt sich auf gleicher Höhe eine Gebäudezeile an, deren drei Gebäude ebenfalls im rückwärtigen Bereich der Häuserzeile an der Höhenstraße gelegen sind und die damit gleichfalls (Vorbild gebend) den rückwärtigen Raum einer vorgelagerten Siedlungsreihe beanspruchen.

In ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Ortskern des Ortsteiles Attendorn-Windhausen. Etwa 100 m entfernt liegt östlich der Friedhof der Ortschaft Attendorn-Windhausen inmitten eines ausgeprägten Freiraumes.

Die genaue Lage des Plangebietes innerhalb dessen Umgebung ist in der beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:5000 dargestellt.

5. Rechtliche Grundlagen

Da eine Baugenehmigung für das auf dem Baugrundstück (Flurstück 946) geplante Wohnhaus mit Garage auf der Grundlage des gemäß § 34 (1) BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn-Windhausen aufgrund der Lage des Baugrundstückes im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung an der Höhenstraße und aufgrund einer öffentlich-rechtlich nicht gesicherten Erschließung nicht erteilt werden kann, wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“) gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörige Vorhaben ist hinreichend bekannt und dem genannten Bauleitplan als dessen Grundlage und Anlage hinzugefügt. Der Vorhabenträger ist identisch mit dem Bauherrn. Er ist bereit und in der Lage, das Bauvorhaben sowie alle Erschließungs- und sonstigen Maßnahmen auf den hierzu relevanten Grundstücken des Plangebietes durchzuführen. Eine diesbezügliche Verfügbarkeit über die benötigten Grundstücke ist gegeben. Der Vorhabenträger hat sich in einem Durchführungsvertrag zur Verwirklichung des Vorhabens und zur Durchführung aller im Bauleitplan festgesetzten und sonstig vereinbarten Maßnahmen auf dem Flurstück 946 (Baugrundstück) sowie zum Bau der Erschließungsstraße verpflichtet.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ wurden auf der Grundlage der bzw. 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 vom 18.12.2018 (GV. NRW S. 759),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

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 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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. 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 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465),

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559),

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (GV. NRW. S. 2254)

... erarbeitet.

Gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ ein die verkehrliche und technische Erschließung

darstellender Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Teil der Satzung über den genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ebenfalls lediglich das Grundstück, auf dem das Vorhaben in Form des geplanten Wohnhauses mit Garage errichtet werden soll (Flurstück 946) und dessen Erschließung auf dem Flurstück 948.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ wird im Verfahren nach § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.09.2018 und damit vor dem 31.12.2019 (siehe § 13b Satz 1 BauGB) gefasst worden. Der genannte Bauleitplan setzt eine Grundfläche fest, die mit ca. 250 m² (GRZ = 0,2) deutlich kleiner ist, als die in § 13b Satz 1 BauGB für zulässig erklärte Grundfläche von maximal 10.000 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ erklärt nur ein Wohnhaus mit Garage für zulässig (siehe § 13b Satz 1 BauGB: „Wohnnutzung“). Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB, wonach sich das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen muss. Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn-Windhausen verläuft unmittelbar an der nordwestlichen Grenze zum Baugrundstück des Plangebietes. Der § 13b BauGB verweist auf den § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“), der die Anwendbarkeit des § 13 BauGB („Vereinfachtes Verfahren“) regelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht (es wird nur ein Wohnhaus mit Garage für zulässig erklärt).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter - Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete - bestehen nicht.

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) Satz 1 BImSchG („Seveso-Richtlinie“) sind nicht zu befürchten.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB und des § 13b BauGB ist gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) ist die Fläche des Plangebietes aufgrund der geringen Einwohnerzahl des Ortsteiles Attendorn-Windhausen als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Von einer Übereinstimmung der Planungsinhalte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung ist dennoch auszugehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Attendorn ist die Fläche des Plangebietes seit dessen Wirksamwerden am 09.09.2008 als Wohnbaufläche dargestellt. Gleiches gilt für umgebende weit reichende Flächen, die ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die letztgenannte Darstellung bereitet mit ihrer 2,49 ha großen Wohnbauflächendarstellung ein zukünftiges umgebendes Wohngebiet (Neubaugebiet Windhausen-Höhenstraße) im Sinne des § 8 (2) BauGB vor. Der hier begründete vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ stellt demzufolge lediglich einen temporären Vorgriff auf eine spätere Entwicklung, also einen späteren großräumigen Angebotsbebauungsplan dar. Mit den städtebaulichen Zielen dieses späteren großräumigen Angebotsbebauungsplanes, der mit seinem Geltungsbereich zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ überplant, stimmen die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ überein. Eine diesbezügliche Unverträglichkeit liegt nicht vor.

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der ein Wohnhaus mit Garage für zulässig erklärende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ als verbindlicher Bauleitplan folglich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt.

Die Bauflächen des Plangebietes sind nicht Bestandteil der Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Windhausen.

In der aktuellen Festsetzungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn - Heggen - Helden“ ist die Fläche des Plangebietes angrenzend an ein Gebiet ohne Festsetzungen als „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes“ gekennzeichnet. Festsetzungen, die bindende Wirkungen auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ oder den Grundstückseigentümer haben, trifft der genannte Landschaftsplan folglich nicht. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn - Heggen - Helden“ ist das Plangebiet ebenfalls als „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes“ gekennzeichnet. Erst angrenzend an das Plangebiet nennt die Entwicklungskarte des erwähnten Landschaftsplanes das Ziel der Pflege und der Entwicklung eines Ortsrandes.

7. Planungserfordernis

Das zur Bebauung mit dem Vorhaben vorgesehene Baugrundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ (Flurstück 946) liegt im rückwärtigen Bereich der Gebäude Höhenstraße 19 bis 37. Diese Gebäude liegen nebeneinander unmittelbar an der öffentlichen Höhenstraße (Straßenrandbebauung). Zwischen den beiden Gebäuden Höhenstraße 31 sowie 33/33a hindurch verläuft auf dem Flurstück 948 eine ca. 33 m lange und geplante private Zufahrt, die das hinter der vorhandenen Gebäudezeile liegende Flurstück 946 (Baugrundstück) erschließt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Flurstück 946 mit einem Wohnhaus mit Garage zu bebauen und es über die private Zufahrt auf dem Flurstück 948 zu erschließen.

Die beschriebene Konstellation (ein hinter liegendes Grundstück wird über eine lange Zufahrt zwischen zwei Gebäuden hindurch an eine öffentliche Erschließung angebunden) ist in der Fachliteratur als „Hinterliegerbebauung“, „Bebauung in zweiter Reihe“ oder „Pfeifenkopfgrundstück“ beschrieben. Aufgrund einer öffentlich-rechtlich nicht gesicherten Erschließung widerspricht diese Form der Bebauung eines solchen Hinterliegergrundstückes einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Untere Bauaufsicht hat deshalb als Baugenehmigungsbehörde einer Baugenehmigung auf der Basis des § 34 (1) BauGB nicht zustimmen können und ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB gesehen.

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Hansestadt Attendorn hat sich in der Sitzung am 10.09.2018 dieser Auffassung angeschlossen und dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stattgegeben. In genannter Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt ist zur Erreichung eines Planungs- und Baurechtes für die Flurstücke 946 (Baugrundstück) und 948 (Erschließungsgrundstück) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ beschlossen worden.

8. Planungsziel

Analog zum Planungserfordernis ist es Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“, eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf dem Flurstück 948 sicherzustellen und ein Planungs- und Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage (Vorhaben) auf dem Flurstück 946 zu begründen.

Das frühzeitige Bekanntsein des zur Verwirklichung anstehenden Bauvorhabens des Vorhabenträgers garantiert dabei auf der Grundlage einer Entscheidung auf der Basis des § 12 (2) BauGB ein Einfügen des beabsichtigten Vorhabens in den Bebauungszusammenhang der näheren und maßgebenden Umgebung (siehe Punkt 4 dieser Begründung) und in die durch die weiträumige Darstellung einer 2,49 ha großen Wohnbaufläche im am 09.09.2008 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan vorgezeichnete zukünftige Entwicklungsstrategie (Siedlungsflächenentwicklung). Insofern ist es Ziel des hier begründeten Bauleitplanes, eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der umgebenden bebauten Bereiche im Sinne einer Innenentwicklung und Innenverdichtung sowie einer zu einem späteren Zeitpunkt großräumig geplanten Siedlungsflächenweiterentwicklung zu garantieren. Die planungsrechtliche Baureifmachung eines bislang unbebauten und unbebaubaren Freibereiches am Rande einer umgebenden Wohnbebauung verfolgt dabei auch das höherrangige Ziel, alternative naturschutzrechtlich und ökologisch wertvolle Flächen im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die nicht bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und damit als Flächen für Siedlungserweiterungen dargestellt sind, vor einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme und einer damit verbundenen Versiegelung zu schützen. Damit verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ das Ziel, einer Zersiedlung des grundsätzlich von einer Bebauung freizuhaltenen Außenbereiches vorzubeugen.

Durch die Aufstellung des Bauleitplanes in Form des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden umfassend alle öffentlichen und privaten Belange erfasst und gerecht gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB abgewogen.

9. Vorhaben und Planungsinhalt

Gemäß § 12 (1) BauGB hat einem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein konkretes Bauvorhaben, über das ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, zu Grunde zu liegen. Das im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbarte Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ stellt sich wie im Folgenden beschrieben dar. Es ist Bestandteil des dem genannten Bauleitplan gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB hinzugefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes, der neben dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben (siehe nachfolgende Erläuterungen) auch die verkehrliche, technische und sonstige Erschließung darstellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt darstellend das geplante Vorhaben des Vorhabenträgers auf dem Flurstück 946.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses in den Abmessungen 14,89 m (15,99 m) x 10,99 m (ca. 170 m²). Das bis in den durchgehenden Dachfirst des 35° geneigten Satteldaches nur 6,61 m hohe Gebäude ist nicht unterkellert (ohne Untergeschoss), hat ein Hauptgeschoss (Vollgeschoss) und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Dachgauben. Markant stellt sich das angebaute Garagengebäude dar. Das vier Stellplätze umfassende Garagengebäude ist alleinig betrachtet 5,35 m x 10,99 m (ca. 59 m²) groß und befindet sich an der Südwestseite des Gebäudes. Das seitlich angebaute Garagengebäude weist kein Satteldach, sondern ein um 5° geneigtes Pultdach auf. Die Einfahrt in das seitliche Garagengebäude erfolgt an der 10,99 m breiten Längsseite des Gebäudes.

Ohne Zufahrten, Zuwegungen und sonstige Wegeflächen, aber einschließlich des integrierten Garagengebäudes ist das Vorhaben insgesamt ca. 170 m² groß. Einschließlich aller Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen Wegeflächen sowie einschließlich der ca. 59 m² großen Garage ergibt sich eine versiegelte oder teilversiegelte Fläche von prognostizierten 280 m².

Die das so beschriebene Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ zeigenden Bauvorlagenplanungen sind Bestandteile des dem genannten Bauleitplan gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB hinzugefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes. Genauere und weitere Angaben zum

beabsichtigten Vorhaben sind so den dortigen Anlagen (Lageplan, Ansichten) zu entnehmen.

Als Grundlage für eine planungsrechtliche Zulässigkeit des zuvor beschriebenen Vorhabens setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ die folgenden Inhalte für das für eine Bebauung vorgesehene Flurstück 946 fest.

9.1 Festsetzung „Art der baulichen Nutzung“

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anwendung des § 12 (3) Satz 2 BauGB abweichend von den Vorgaben der BauNVO festgesetzt.

9.1.1 Inhalt

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Vorhaben auf dem Flurstück 946 und damit für das Baugrundstück lediglich die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage gemäß den einzureichenden Bauvorlagenplanungen als Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan für zulässig erklärt. Alle übrigen Nutzungen sind jeweils unzulässig.

9.1.2 Größe

Die Größe dieser Fläche ist identisch mit der gesamten Größe des Plangebietes abzüglich der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Sie beträgt also 1247 m².

9.1.3 Ziel

Ziel dieser beschränkenden Festsetzung ist die Integration des Vorhabens in das heute vorhandene bebaute Umfeld, das ebenfalls lediglich durch reine Wohngebäude geprägt ist. Nutzungen, die dieser Vorprägung zuwider laufen, sollen zur Bewahrung des Milieucharakters ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung eines unverträglich hohen Verkehrsaufkommens auf der festgesetzten und nur schmalen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstück 948) sind die nach § 3 (2) Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungen auf der Fläche des Baugrundstückes unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind dort aus dem gleichen Grunde der beabsichtigten Vermeidung einer störenden Verkehrsbelastung die nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung.

9.2 Festsetzung „Maß der baulichen Nutzung“

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unterscheidet zwischen der stets festzusetzenden Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Firsthöhe.

9.2.1 Inhalt

Die maximale Grundfläche (GRZ) wird in Kenntnis des geplanten Vorhabens mit $GRZ = 0,3$ festgesetzt. Das Maß beinhaltet im Falle des Baugrundstückes (Vorhabengrundstück) die Grundflächen des geplanten Wohnhauses und der Garage sowie alle dazu benötigten Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen Wegeflächen.

Das Höchstmaß an zulässigen Vollgeschossen (I) berücksichtigt das bebaute Umfeld und die Vorgaben des geplanten Vorhabens.

Aus dem Produkt aus der Grundflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ergibt sich die größtmögliche Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,3$.

Die maximale Firsthöhe von 481 m üNNH ist vorhabenabhängig bzw. in Relation zum bebauten Umfeld festgesetzt.

9.2.2 Größe

Die Grundflächenzahl (0,3), die Geschossflächenzahl (0,3), die Anzahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse (I) sowie die maximale Firsthöhe (481 m üNN) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Wohnhaus mit Garage) sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Zufahrten, Zuwegungen und sonstige Wegeflächen) anzuwenden.

9.2.3 Ziel

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dient allgemein wie auch bezogen auf die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe der Integration des Vorhabens in das bebaute Umfeld, das durch vergleichbar dimensionierte Kenngrößen gekennzeichnet ist. Alle Einzelmaße der baulichen Nutzung sind einerseits vorhabenabhängig und im Hinblick auf einen späteren Antrag gemäß § 63 BauO NRW 2018 auf eine Freistellung von der Baugenehmigung abgestimmt (Baugrundstück) sowie im Vorgriff auf spätere Inhalte des großräumig umgebenden Angebotsbebauungsplanes festgesetzt.

9.3 Festsetzung „Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen“

Die aus Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche bestimmt für die übrigen Teile des Baugrundstückes (Flurstück 946) die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die Bauweise bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche.

9.3.1 Inhalt

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In ihr sind nur Einzelhäuser zulässig. Das Wohnhaus (Vorhaben) ist dem Lageplan der Bauvorlagenplanung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend mit einem Grenzabstand gemäß § 6 BauO NRW innerhalb der aus Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück berücksichtigt dabei die Grundflächen des Wohnhauses, der Garage sowie Außenbereichsflächen (Zufahrten, Zuwegungen und sonstige Wegeflächen).

Übrige Teile des bebaubaren Baugrundstückes sind als eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf ihr sind Nebenanlagen zulässig. § 23 (5) BauNVO ist anzuwenden. Dabei ist zu beachten, dass (über das Vorhaben hinaus gehende) Carports und Garagen - werden sie zu einem späteren Zeitpunkt errichtet - einen städtebaulich wirksamen Abstand zu der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) von mindestens 5,0 m einhalten müssen.

9.3.2 Größe

Das geplante Wohnhaus (Vorhaben) kann in offener Bauweise und innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche von 210 m² Größe errichtet werden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche hat hier eine Größe von insgesamt 783 m².

9.3.3 Ziel

Ziel der Festsetzung der offenen Bauweise, in der nur die in der Umgebung maßgebenden Einzelhäuser zulässig sind, ist eine aufgelockerte Bebauung im Sinne der vorhandenen Umgebungsbebauung und die Wahrung von erforderlichen Grenzabständen. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert dem geplanten Vorhaben eine planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit. Seine Lage im nordwestlichen Teil des Baugrundstückes positioniert das Vorhaben wie im bebauten Umfeld üblich. Gleichermäßen wird so ein südlicher Teil des jeweiligen Baugrundstückes vor einer baulichen Inanspruchnahme (Versiegelung) geschützt.

Werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Anwendung des § 23 (5) BauNVO zu einem späteren Zeitpunkt Carports und Garagen errichtet, müssen diese einen Abstand von mindestens 5,00 m zur angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Erschließungsstraße) einhalten. Ziel dieser Regelung ist es, eine „Schluchtwirkung“ entlang der schmalen Verkehrsfläche zu vermeiden und eine von einer sichtbehindernden Bebauung freizuhalten Vorgartensituation im Sinne des § 8 BauO NRW 2018 zu erzeugen. Gleichzeitig soll so ein nur temporär genutzter Stauraum vor möglichen (weiteren) Garagen/Carports entstehen.

9.4 Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“

Der der Erschließung des Baugrundstückes dienenden Verkehrsfläche wird die besondere Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ zugeordnet. Sie verbleibt in privatem Eigentum und erhält deswegen die Bezeichnung „privat“.

9.4.1 Inhalt

Auf dem Flurstück 948 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die sich im privaten Besitz befindet und deren Fläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausreichend und den üblichen Standards entsprechend mittels einer versiegelten Oberfläche ausgebaut werden muss (Mischverkehrsfläche), festgesetzt. Im Bereich der Zufahrt auf das durch sie erschlossene Baugrundstück beinhaltet die Breite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bereits eine Zufahrtsbreite, die das Befahren mit einem dreiachsigen LKW (Bemessungsfahrzeug) ermöglicht.

9.4.2 Größe

Die Flächengröße beträgt 145 m². Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat eine Länge von ca. 33 m.

9.4.3 Ziel

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche dient der Erschließung des Baugrundstückes auf dem Flurstück 946 und damit der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“. Die Zweckbestimmung „privat“ dient der Klarstellung, dass es sich bei der Verkehrsfläche nicht um eine öffentliche Straße handelt. Die Unterhaltung und der Winterdienst obliegen dem Vorhabenträger oder anderen dort Wohnenden, Müllbehälter und Reststofftonnen sind an der vorhandenen Haupteerschließung Höhenstraße bereitzustellen. Die weitergehende Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ unterstreicht die untergeordnete verkehrliche Bedeutung der Straße zur Erschließung nur eines Gebäudes, so dass auf eine Trennung der Verkehrsarten verzichtet werden kann. Die Breiten im Bereich der Zufahrt zu dem durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossenen Grundstück und im Bereich der Einmündung in die Höhenstraße erlauben das Befahren mit einem dreiachsigen LKW (Bemessungsfahrzeug).

9.5 Festsetzung „Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist“

Die Fläche überlagert die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“.

9.5.1 Inhalt

Festgesetzt wird eine Fläche, die dazu dient, auf ihr ein Leitungsrecht zugunsten verschiedener Versorgungsträger (zum Beispiel Deutsche Telekom AG, BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG, Hansestadt Attendorn) einzutragen. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Wartungsrecht.

9.5.2 **Größe**

Die Größe der Fläche ist identisch mit der Größe der der Erschließung dienenden Fläche des Flurstücks 948 (Erschließungsstraße). Sie beträgt 145 m².

9.5.3 **Ziel**

Zweck der Festsetzung ist es, die Fläche vor einer den Leitungszweck beeinträchtigenden Nutzung zu bewahren, um letztendlich eine gesicherte Erschließung des Baugrundstückes auf dem Flurstück 946 zu ermöglichen.

9.6 **Festsetzung „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“**

Die Flächen mit den Bezeichnungen A und B stellen ökologisch wirksamen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

9.6.1 **Inhalt**

Festgesetzt werden das Baugrundstück auf dem Flurstück 946 an zwei Seiten begrenzende Pflanzstreifen. Inhalt dieser Festsetzung sind Regelungen zur Art der Bepflanzung, zur Pflanzdichte, zur Pflanzqualität und zu Arten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher, um so in Richtung der im Falle der Pflanzfläche mit der Bezeichnung A un bebauten Landschaft und zu vorgelagerten Nachbargrundstücken (Pflanzfläche B) den Eindruck einer landschaftstypischen Ortsrandbepflanzung oder einer städtebaulichen Gliederung zu erzielen. Für den späteren Fall, dass hier aufgrund der möglicherweise geplanten Verwirklichung eines umgebenden großräumigen Angebotsbebauungsplanes ein weiteres Baugrundstück angrenzt, dienen die Pflanzflächen der Trennung der beiden Baugebiete. Eine Versiegelung der Pflanzflächen durch z. B. Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder ähnliche üblicherweise ganz oder teilweise versiegelte Flächen ist ausgeschlossen. Stützmauern sind innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, wenn sie aus natürlichen Bruchsteinen als Natursteinmauern errichtet und dauerhaft begrünt werden. Gabionen sind unzulässig, da sie eine städtebaulich wirksame Begrünung nicht wie ortsbildverträglich gewünscht ermöglichen.

9.6.2 **Größe**

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben eine Größe von zusammen 109 m² (Pflanzfläche A: 44 m² sowie Pflanzfläche B: 65 m²).

9.6.3 **Ziel**

Ziel dieser ökologischen Festsetzung ist eine landschafts- und ortstypische Einbindung des Baugrundstückes in das Umfeld und die städtebauliche Gliederung.

Diese Aufwertung wird mittels der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A und B erreicht, indem dort Neuanpflanzungen in Form einer Überhälterstruktur als ortsbildtypische artenreiche Wildwuchshecke angepflanzt werden. Ziel ist hierbei auch die ökologische Aufwertung des Plangebietes und eine Einbindung des Vorhabens in das hier in Teilen noch unbebaute Umfeld mit ökologisch wertvollen und landschaftstypischen Sträuchern.

9.7 **Festsetzung „Begrenzungslinie“**

Festgesetzt werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“.

9.7.1 Inhalt

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 946 (Baugrundstück, groß: 1247 m²) sowie das Flurstück 948 (Erschließungsstraße, groß: 145 m²). Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Windhausen und der dortigen Flur 4.

9.7.2 Größe

Das Plangebiet ist damit 1392 m² groß.

9.7.3 Ziel

Der räumliche Geltungsbereich markiert den Bereich, auf dem die gemäß § 9 (1) BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (2) BauO NRW 2018 getroffenen Festsetzungen anwendbar sind. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Pflichtfestsetzung gemäß § 9 (7) BauGB.

9.8 Festsetzung „Örtliche Bauvorschriften“

Örtliche Bauvorschriften werden in Anwendung des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (2) BauO NRW 2018 festgesetzt. Es wird zwischen Regelungen zu folgenden Bereichen unterschieden: Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Materialien und Farben der Dacheindeckung, Firstrichtung, Solaranlagen, Materialien und Farben der Außenwände sowie abschließend zu Einfriedungen. Bezüglich der Dachbegrünungen und der Solaranlagen sind Abweichungen zu vorstehenden Regelungen definiert.

9.8.1 Inhalt

Festgesetzt wird die Zulässigkeit eines Satteldaches mit 35° Dachneigung. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO können mit abweichenden Dachformen und Dachneigungen errichtet werden. Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, wenn sie festgesetzte Abstände zum Dachfirst, zu den Dachtraufen und zu den Ortgängen einhalten. Verwendete Materialien zur Dacheindeckung und zur Gestaltung von Dachgauben dürfen keine Blendwirkungen entfalten, also nicht reflektieren oder nicht spiegeln. Die Farbe der verwendeten Materialien muss dunkel (schwarz bis braun) gemäß einer aufgelisteten RAL-Farbnummer sein. Zink- oder Kupfereindeckungen sind zulässig. Die Firstrichtung ist annähernd in West-Ost-Richtung ausgerichtet. Solaranlagen sind zulässig, wenn sie nicht in die Dachüberstände hineinragen. Werden Solaranlagen errichtet oder Dachbegrünungen vorgenommen, kommen hierfür die Regelungen zu den Dachfarben und den Dachmaterialien nicht zur Anwendung.

Bezüglich der Gestaltung der Außenwände werden gleichermaßen Vorgaben hinsichtlich der zu verwendenden Materialien (Putz, sichtbares Ziegelmauerwerk oder Sichtbeton) und zu den Farben (weiß, pastellige Gelb- oder Beigetöne) gemacht. Ausnahmen von vorgegebenen Wandfarben sind untergeordnet nur zur Fassadengliederung zulässig.

Einfriedungen sind als natürliche Hecken, Zäune (dunkelbraune oder schwarze Holzzäune) oder als natürliche Bruchsteinmauern zu gestalten. Hinsichtlich der Hecken werden Vorgaben zu den zu verwendenden Pflanzen gemacht.

9.8.2 Größe

Die Fläche, auf die sich die örtlichen Bauvorschriften beziehen, ist zwar identisch mit der Fläche des gesamten Plangebietes (1392 m²), zur Anwendung kommt jedoch nur die Fläche des Baugrundstückes (1247 m²).

9.8.3 Ziel

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, das Vorhaben und alle weiteren und zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtenden baulichen Anlagen in den Umgebungskontext zu

integrieren und damit ein Einfügen in den Siedlungszusammenhang auch eines späteren umgebenden großräumigen Neubaugebietes zu garantieren. Folgerichtig finden sich in der maßgeblichen Umgebung durchweg Gebäude, die im Wesentlichen den genannten Regelungen entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Dachform, die Dachneigung, die (derzeit nicht geplanten, aber möglichen) Dachgauben, die Firstrichtung und die Farbe der Dacheindeckung. Zur Vermeidung von störenden Blendwirkungen werden reflektierende und spiegelnde Dachmaterialien ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu zulässigen Materialien zur Wandgestaltung und deren Farben finden ihre Vorbilder ebenfalls in der umgebenden Bebauung. Gleiches gilt für die Art der Einfriedung. Die getroffenen Regelungen dienen folglich dazu, wie alle anderen Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften auch, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen und zu wahren.

9.9 Sonstige Darstellungen

Sonstige Darstellungen beziehen sich auf das Plangebiet als auch auf Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“.

9.9.1 Inhalt

Über den Inhalt der Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften hinaus werden vorhandene Grenzpunkte, Flurstückgrenzen und dazugehörige Flurstücknummern, wie sie jeweils Bestandteil des amtlichen Katasters sind, dargestellt. Ebenfalls dargestellt werden außerhalb des Plangebietes gelegene Wohngebäude sowie dortige Garagen mit angegliederten Überdachungen. Der Stand der Planunterlagen ist der Februar 2019.

9.9.2 Größe

Die Planzeichnung im Maßstab 1:500 enthält nur die Darstellung von weiteren Flurstücken sowie von Gebäuden und Nebenanlagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ in dessen unmittelbarer Umgebung. Zur besseren Einordnung des Plangebietes in den weiträumigen Siedlungskontext enthält der genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Übersichtskarte in Form eines Auszuges aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000.

9.9.3 Ziel

Ziel ist die Eindeutigkeit der Planzeichnung im Sinne des § 1 (2) PlanZV und die bessere Übersichtlichkeit der Planinhalte.

9.10 Hinweise

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ sind Hinweise ohne bindenden Festsetzungscharakter beigelegt.

9.10.1 Inhalt

Hinweise beziehen sich auf den konkreten Vorhabenträger, einen gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ hinzugefügten Durchführungsvertrag und dessen Bestandteile (Unterlagen zur Bauvorlagenplanung), den dem genannten Bauleitplan gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB hinzugefügten Vorhaben- und Erschließungsplan, ein grundsätzliches Gefährdungspotential hinsichtlich des nicht auszuschließenden Vorkommens an Kampfmitteln des 2. Weltkrieges und auf mögliche Bodendenkmäler.

Hinsichtlich des Vorkommens an Kampfmitteln des 2. Weltkrieges und von Bodendenkmälern liegen keine konkreten Verdachtsmomente vor. Es handelt sich um allgemeine Hinweise ohne konkreten Anlass.

Alle Hinweise sind auf der Planzeichnung und in dieser Begründung (Punkt 16) konkret vermerkt.

9.10.2 Größe

Die Angaben beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“.

9.10.3 Ziel

Ziel ist die Information der Öffentlichkeit und des Vorhabenträgers sowie insbesondere hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit und der Bodendenkmäler eine Warnfunktion.

10. Entwurfskomponenten

Den Grundstücksgegebenheiten und den real gegebenen Verhältnissen der vorhandenen umliegenden Gebäude Höhenstraße 31 und 33/33a folgend, wird auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 948 eine der Erschließung des Baugrundstückes auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 946 dienende private Mischverkehrsfläche festgesetzt. Diese private Straßenverkehrsfläche ist als Wiesenfläche in ihrer Funktion zur Erschließung nur eines rückwärtig hinter einer Häuserzeile gelegenen Grundstückes auf dem Flurstück 948 bereits vorhanden. In Kenntnis dieser untergeordneten Erschließungsfunktion ist eine zukünftige Trennung der Verkehrsarten nicht erforderlich, so dass die Festsetzung einer Mischverkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten gerechtfertigt ist. Die insgesamt nachrangige Bedeutung dieser Straßenverkehrsfläche begründet die weitergehende Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Der Richtung der mittäglich und abendlich einfallenden Sonneneinstrahlung folgend ist die Erschließungsstraße in den Norden bzw. den Nordwesten des Baugrundstückes gelegt.

Dieser Konzeption folgend befindet sich nordöstlich der Erschließungsstraße die Baufläche des genannten Baugrundstückes (Flurstück 946). Das dort zu verwirklichende Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ ist hinsichtlich seiner Ausdehnung und hier insbesondere hinsichtlich seiner Firstrichtung annähernd in West-Ost-Richtung ausgerichtet. Die Traufe und der dortige Dachfirst des Wohnhauses befinden sich folglich in Richtung Süden. Die Garage ist allerdings im Südwesten des Baugrundstückes angeordnet. Ziel ist es, hierdurch die Länge der Erschließungsfläche, die zu der Garage mit vier Einstellplätzen führt, zu verkürzen und den Versiegelungsgrad des Grundstückes damit zu reduzieren. Die möglichen Terrassenbereiche befinden sich im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses auf der hier immer noch ca. 23 m tiefen verbleibenden Restfläche des Baugrundstückes. Um möglichst viel unbebaute Gartenfläche in sonniger Südlage zu erhalten, ist das Vorhaben auf dem nördlichen Teil des Baugrundstückes angeordnet. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzflächen) sind mit ihren Verpflichtungen, keine Versiegelung, stattdessen aber eine städtebauliche Aufwertung vorzunehmen, dem Konzept der Sonneneinstrahlung folgend, nordwestlich zur städtebaulichen Gliederung im Bezug zum angrenzenden bebauten Flurstück 931 (Höhenstraße 29a), aber auch südwestlich der Baufläche angeordnet. Zur (vorübergehenden) Gestaltung eines Ortsrandes bzw. zur Abschirmung von einem Baugrundstück, das zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund der Verwirklichung eines umgebenden großräumigen Baukonzeptes angrenzen wird, ist die Pflanzfläche hier entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen an der Schnittstelle zu der hier noch unbebauten freien Landschaft festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich Grundflächenzahl (GRZ = 0,3), der Geschossflächenzahl (GFZ = 0,3), der Anzahl der zulässigen Geschosse (Z

= l), der Bauweise (offen = o), der Höhe der baulichen Anlage üNNH (maximal 481 m) sowie der Dachgestaltung (Satteldach mit 35° Dachneigung), der Firstrichtung und insgesamt der äußeren Gestaltung (Dacheindeckung, Außenwandgestaltung) an der angrenzenden und maßgeblichen Umgebungsbebauung. Von einem Einfügen des Vorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ in den Siedlungskontext und einen späteren großräumigen Baukontext ist auszugehen.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Die Betrachtung des Themas Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigt, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ wie ausgeführt heute innerhalb der Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Windhausen liegt und von Inhalten des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn - Heggen - Helden“ nicht erfasst ist (siehe Punkt 6 dieser Begründung). Nach der Legaldefinition des § 1a (3) BauGB stellt die zu versiegelnde Verkehrsfläche auf dem Flurstück 948 keinen Eingriff in Natur- und Landschaft dar.

Da letztgenannte Aussage auch für das geplante Vorhaben auf dem Flurstück 946 zutrifft, indem die Schaffung eines neuen Baurechtes in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ mit dazugehörigem separatem Durchführungsvertrag in Anwendung des § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) und des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) erfolgt, stellt das Vorhaben des Vorhabenträgers rechtlich keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar (siehe § 13 BauGB: „vereinfachtes Verfahren“).

Da der Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn - Heggen - Helden“ für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ weder Aussagen in seiner Festsetzungskarte noch Ziele in seiner Entwicklungskarte benennt und bezüglich der Standortwahl für das Vorhaben des geplanten Wohnhauses mit Garage im weitesten Sinne von einer beabsichtigten Nachverdichtung ausgegangen werden kann (der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar - siehe Punkt 6 dieser Begründung), erfolgt lediglich eine Bewertung der Betroffenheit der relevanten Schutzgüter.

1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Baugrundstück auf dem Flurstück 946 weist keinerlei Bewuchsstrukturen auf, die als Lebensraum oder Nahrungsraum für planungsrelevante Arten dienen könnten. Da es sich um ein als Garten genutztes Grundstück handelt, sind Auswirkungen auf Tiere nicht zu erwarten. Dies gilt umso mehr, als dass direkt südwestlich angrenzend weitreichende Wald-, Wiesen- und sonstige Freiraumflächen als gegebenenfalls erforderlicher Rückzugsraum vorhanden sind.

Da die Gartenfläche des Flurstücks 946 weitestgehend urban genutzt wird, ist keine planungsrelevante Artenvielfalt zu erkennen. Diesbezügliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind nicht zu erwarten.

2. Schutzgut Fläche

Der geringe Versiegelungsgrad von nur GRZ = 0,3 (der bereits alle Zufahrten, Zuwegungen und sonstige prognostisch zu versiegelnde Flächen einschließt, dokumentiert einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

3. Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind keine Vorkommen an besonders zu schützenden Böden bekannt. Der Versiegelungsgrad ist auf nur GRZ = 0,3 reduziert, so dass der Eingriff in den Boden reduziert wird. Außer einem zu versiegelnden durch das

Gebäude nebst Nebenanlagen ausgelösten Flächenanteil werden dem Schutzgut Boden keine weiteren Auswirkungen zugefügt.

4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer, stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Anfallendes Regenwasser wird den allgemeinen Regeln der Technik entsprechend und nach Vorgaben des Landeswassergesetzes entsprechend entsorgt, so dass auch diesbezüglich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist allerdings aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens nicht möglich (siehe Gutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens - dieser Begründung beigefügt).

5. Schutzgut Luft und Klima

Durch die Errichtung nur eines Wohngebäudes werden sich keine messbaren und gleichzeitig relevanten Veränderungen des Klimas, auch nicht des lokalen (Micro-)Klimas ergeben. Da das Wohnhaus keine über die üblicherweise bei einem Wohngebäude zu verzeichnenden Emissionen erzeugt, werden Auswirkungen auf das Schutzgut Luft nicht zu einem für die Bauleitplanung relevanten Maße zu verzeichnen sein.

6. Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Schädliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Bevölkerung werden nicht zu erwarten sein. Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus konzipiert und wird das Verkehrsaufkommen nur um ein bis zwei Fahrzeuge erhöhen. Insofern werden planungsrelevante Auswirkungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht zu verzeichnen sein.

7. Schutzgut Kulturgüter und Sachgüter

Diese und insbesondere Baudenkmäler sind im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

8. Schutzgut Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete sind nicht im Plangebiet und auch nicht in dessen Umgebung vorhanden. Folglich können diesbezügliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

9. Vermeidung von Immissionen

Immissionen auf benachbarte Gebiete werden nicht zu verzeichnen sein. Insoweit sind Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

10. Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die häuslichen Abfälle und Abwässer werden wie üblich und den allgemeinen Regeln der Technik entsprechend entsorgt. Das Wohnhaus wird an die öffentliche Abwasserentsorgung mittels eines in der Höhenstraße liegenden Abwasserkanals angeschlossen.

11. Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie

Der Einsatz von erneuerbaren Energien und die über das übliche Maß hinausgehende effiziente Nutzung von Energien sind nicht geplant.

12. Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts

Darstellungen und Festsetzungen des relevanten Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn - Heggen - Helden“ sind nicht betroffen (Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches). Andere Pläne existieren für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ nicht.

13. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen Schutzgüter bezogenen Auswirkungen sind nicht zu verzeichnen, da diese auch für jedes einzelne Schutzgut betrachtet nicht zu benennen sind.

14. Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Ein solches Gebiet existiert im Umkreis des Plangebietes nicht. Die Luftqualität wird sich durch die Errichtung eines Wohnhauses nicht verschlechtern, da Emissionen nicht über das übliche Maß hinaus zu erwarten sind.

Insgesamt ist eine Verträglichkeit des Bauvorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ (Einfamilien-Wohnhaus mit Garage) mit den Schutzgütern wie sie in § 1 (6) BauGB genannt sind zu verzeichnen. Erhebliche und planungsrechtliche Auswirkungen werden nicht zu erwarten sein. Am Bedeutendsten erscheint vor diesem Hintergrund noch die zu erwartende Versiegelung und damit die Betroffenheit des Schutzgutes Fläche und Boden.

Durch Pflanzmaßnahmen in Form einer Hecke an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (ca. 65 m²) und an der südwestlichen Grundstücksgrenze (ca. 44 m²) werden die Beeinträchtigungen durch ökologisch aufwertende Maßnahmen reduziert.

12. Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ wird in Anwendung des § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufgestellt und gilt deshalb als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB: „Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Satz 1 BauGB gelten gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB die Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erfordernis zur Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB „gelten ... Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. § 1a (3) Satz 6 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In dem oben genannten Sinne gilt die Errichtung des Wohnhauses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ nicht als Eingriff in Natur und Landschaft. Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

13. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Da für das Flurstück 946 (Baugrundstück) ein konkretes Bauvorhaben geplant ist, wird auch für dieses Grundstück ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Das Baugrundstück auf dem Flurstück 946 wird über eine 4,5 m breite Mischverkehrsfläche auf dem Flurstück 948 (Erschließungsstraße) erschlossen. Innerhalb dieser privaten Mischverkehrsfläche wird ein Kanal zur Aufnahme des Schmutzwassers und des Regenwassers (Mischwasserkanal) verlegt. Dieser Kanal schließt im Einmündungsbereich dieser privaten Straße in die öffentliche Höhenstraße an einen dortigen öffentlichen Mischwasserkanal an. Die Schmutzwasserentsorgung ist somit genauso gesichert wie die Regenwasserentsorgung. Die geplante private Mischwasserleitung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan verzeichnet und dort mit „M“ beschriftet.

Gemäß einem Gutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 4, Flurstück 946 des Sachverständigen-Büros Diplom-Ingenieur Säger, Siegen, vom 30.11.2018 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück des Plangebietes aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB hinzugefügte Vorhaben- und Erschließungsplan stellt zu den oben genannten Inhalten und neben der Grundfläche des Vorhabens einschließlich dessen Garage mit vier Einstellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen also auch die verkehrliche Erschließung auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 948 sowie darüber hinaus die Mischwasserleitung zur Entsorgung des Baugrundstückes (Beschriftung „M“) dar.

Strom, Frischwasser und Telekommunikationsleitungen müssen im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens von der öffentlichen Höhenstraße über das Erschließungsgrundstück (Flurstück 948) an das Vorhaben herangeführt werden. Die genannten geplanten Leitungen sind ebenfalls Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dort mit „ST“ (Stromleitung), „W“ (Wasserleitung) und „T“ (Telekommunikationsleitung) beschriftet.

14. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben auf dem Baugrundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 946 auszuführen. Die Erschließungsfläche auf dem Flurstück 948 (Gemarkung Windhausen, Flur 4) befindet sich im Eigentum und Besitz des Vorhabenträgers und ist damit dauerhaft und öffentlich-rechtlich gesichert. Den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ entsprechend („Fläche, die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist“) wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 948, die der Erschließung des Baugrundstückes auf dem Flurstück 946 dient, mit allen notwendigen Baulasten, Grunddienstbarkeiten und privatrechtlichen Vereinbarungen zur verkehrlichen und technischen Erschließung soweit erforderlich belastet werden.

15. Beteiligungen gemäß §§ 3, 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB

Dem Punkt 11 „Natur- und Landschaftsschutz“ der Begründung sowie den Ausführungen in Punkt 12 „Umweltbericht“ der Begründung ist zu entnehmen, dass durch die Errichtung des Vorhabens „Wohnhaus mit Garage“ keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden. Dieses gilt für alle zu untersuchenden Schutzgüter, also auch für das Schutzgut Mensch und Bevölkerung. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ wirken sich wie dargelegt nicht wesentlich auf das Plangebiet oder die Nachbargebiete aus.

Der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 Gelegenheit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind eine Woche vor Beginn der genannten Frist ortsüblich

bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung hat den Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 (3) Satz 2 BauGB), den Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu den Inhalten und Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ abgegeben werden können, sowie alle weiteren nach § 3 (2) Satz 2 Halbsatz 2 BauGB erforderlichen Angaben und Hinweise enthalten.

Gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB sind die nach § 4 (2) BauGB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zu benachrichtigenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich und unter Zusendung aller erforderlichen Planunterlagen gebeten worden, bis einschließlich 12.04.2019 ihre Stellungnahme zu den Planinhalten insoweit abzugeben, wie ihr Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist (§ 4 (2) Satz 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ hat keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ergeben.

16. Hinweise

16.1 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist Herr Maik Drexelius, Höhenstraße 33, 57439 Attendorn.

16.2 Durchführungsvertrag

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ ist ein Durchführungsvertrag. In ihm hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des in den beigefügten Anlagen näher erläuterten Bauvorhabens, zur Realisierung aller Pflanzmaßnahmen sowie zur Herstellung der privaten Erschließungsstraße verpflichtet.

16.3 Bestandteil des Durchführungsvertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind die Unterlagen zur Bauvorlagenplanung.

16.4 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

16.5 Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdingriffe 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.

16.6 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Maueränderungen 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).

17. Verfahrenshinweise**17.1 Beschluss zur Aufstellung**

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 10.09.2018 gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ gefasst und den Entwurf gebilligt. Der Beschluss ist am 01.03.2019 ortsüblich gekannt gemacht worden.

17.2 Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 10.09.2018 gem. § 3 (2) BauGB den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ gefasst. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ hat in der Zeit vom 12.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 öffentlich im Amt für Planung und Bauordnung ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am 01.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

17.3 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 10.09.2018 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 08.03.2019 sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 12.04.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 29.04.2019

Der Bürgermeister

gez. Christian Pospischil

17.4 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 22.05.2019 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 03.06.2019

Der Bürgermeister

gez. Christian Pospischil

17.5. Übereinstimmungserklärung

Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2019 überein. Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BekanntmVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorn, 03.06.2019

Der Bürgermeister

gez. Christian Pospischil

17.6 Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ hat am 24.06.2019 gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnhaus Höhenstraße 31a“ einschließlich Begründung zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Hansestadt Attendorn, 18.07.2019

Der Bürgermeister

gez. Christian Pospischil