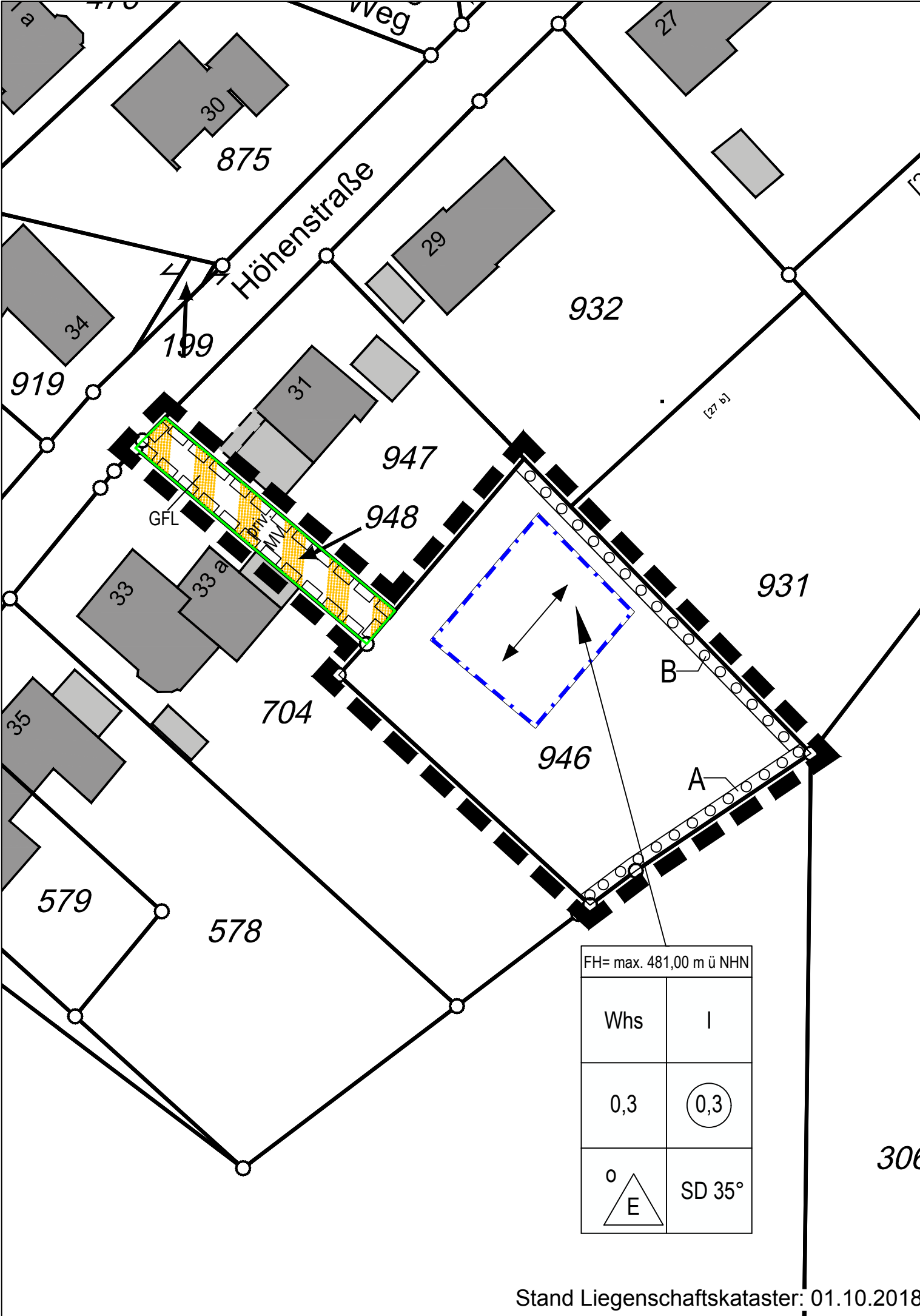




Präambel

§ 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) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Altstätten (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)

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

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

Wks	1. Wohnhaus a. Zulässig ist ein Wohnhaus mit Garage b. Unzulässig sind alle anderen Nutzungen
-----	---

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

0,3	Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO
(0,3)	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
FH= max. 481,00 m ü NHN	maximale Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN) als maximale Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

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

O	Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
E	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) der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) einhalten.

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

priv. MV

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

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

5. Fläche, die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL

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

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

1. Auf den mit A und B bezeichneten Flächen sind jeweils eine durchgängige Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste I und mindestens 2 Laubbäume, als Überhälter gemäß Pflanzenauswahlliste II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste I:
Feldahorn Weide Kornelkirsche Schwarzer Holunder Roter Hartriegel Haselnuss Pfaffenhütchen Traubenholunder Liguster Heckenkirsche Traubenkirsche Gemeiner Schneeball Süßkirsche Faulbaum Kreuzdorn Hainbuche Hundsrose Weinrose Eberesche
Qualität der Sträucher: Höhe 100-150 cm, ohne Ballen, mindestens 5 Triebe
3. Anpflanzen von Laubbäumen gemäß Pflanzenauswahlliste II:
Spitzahorn Stieleiche Trauerweide Rotbuche Bergahorn Esche Vogelkirsche Winterlinde Hainbuche
Qualität der Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpfälzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm
4. Mit Ausnahme von dauerhaft begrünten Natursteinmauern ist die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten Flächen unzulässig.

7. Begrenzungslinie gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Höhenstraße 31a" gem. § 9 (7) BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (2) Satz 1 BauO NRW 2018

1. Dächer

SD

1.1. Satteldach

a. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach zu errichten.

b. Beide Dachhälften des Wohnhauses sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

c. Die Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachten Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO mit von 1.1.a. abweichenden Dachformen ist zulässig.

35°

1.2. Dachneigung

a. Das Satteldach des Wohnhauses ist mit der angegebenen Dachneigung zu errichten.

b. Die Errichtung von Dächern von untergeordneten Gebäudeteilen, Dachgauben, Nebengebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachten Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO mit von 1.2.a. abweichenden Dachneigungen ist zulässig.

1.3. Dachgauben

a. Die gesamte Länge aller Gauben darf gemessen zwischen den Giebelwänden je Hausseite höchstens 75% der Länge der darunterliegenden Hausbreite betragen. Gauben müssen einen Mindestabstand von mind. 1,50 m zur giebelseitigen Gebäudeaußenwand einhalten. Der Dachanschnitt der Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des dazugehörigen Dachfirstes liegen. Gauben dürfen nicht vor die traufseitige Gebäudeaußenwand vortreten.

b. Eine andere als die angegebene Gestaltung der Gauben ist unzulässig.

1.4. Materialien zur Dacheindeckung

a. Reflektierende oder spiegelnde Materialien aller Art sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Dachmaterialien, die matt und ohne jeglichen Glanzgrad sind.

b. Ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Materialien, die zur Herstellung von Flachdächern verwendet werden.

1.5. Farben zur Dacheindeckung

a. Zulässig sind die Farben, die den nachfolgenden RAL-Farbnummern entsprechen:

RAL 7011 (Eisengrau)	RAL 7022 (Umbragrau)	RAL 7024 (Graphitgrau)
RAL 8007 (Rehbraun)	RAL 8011 (Nussbraun)	RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 8016 (Mahagonibraun)	RAL 8017 (Schokoladenbraun)	RAL 8028 (Terrabraun)
RAL 9017 (Verkehrsschwarz)		

b. Andere Farben sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zink und Kupfer.

1.6. Firstrichtung

a. Die zulässige Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

b. Die Firstrichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachten Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist abweichend von 1.6.a. zulässig.

c. Nebenfirste sind nur mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

1.7. Solar- und Photovoltaikanlagen

a. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nicht in die Dachüberstände hineinragen.

1.8. Abweichungen

a. Dachbegrünungen und Solar- und Photovoltaikanlagen sind abweichend von 1.4. und 1.5. zulässig.

2. Außenwände

2.1. Materialien der Außenwände

a. Zulässig sind Ziegelmauerwerk, Putz sowie Sichtbeton. Zur Wandverkleidung sind Holz, Kunststoff oder Metall zulässig, wenn die Oberflächen farblich unbehandelt sind oder den zulässigen Farben der Außenwände oder der Dacheindeckung entsprechen.

b. Reflektierende oder spiegelnde Materialien aller Art sind unzulässig.

2.2. Farben der Außenwände

a. Zulässig sind die Farben, die den nachfolgenden RAL-Farbnummern des RAL-Design-Systems entsprechen:

0609005, 0609010, 0709010, 0709020, 0759010, 0759020, 0809005, 0809010, 0809020, 0859010, 0859020, 0909010, 0909020, 0909010, 0909020, 0959010, 0959020, 0959010, 0959020, 1009005, 1009010, 0009000, 0008500
b. Zulässig sind zusätzlich die Farben, die den nachfolgenden RAL-Farbnummern der RAL-Classic-Karte entsprechen:
9010, 9016, 9003 und 9001
c. Andere Farben sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind von 2.2. abweichende Farben zur Fassadengliederung mit nicht mehr als 25% Anteil an der Gesamtfassade einer einzelnen Gebäudeaußenwand.

3. Einfriedungen

3.1. Einfriedungen

a. Einfriedungen sind nur als durchgängig gepflanzte Hecken gemäß Pflanzenauswahlliste III, als naturbelassene, dunkelbraune oder schwarze Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als natürliche Bruchsteinmauern zulässig.

b. Anpflanzen von Hecken gemäß Pflanzenauswahlliste III:

Hainbuche	Rotbuche	Weißdorn	Liguster
-----------	----------	----------	----------

c. Andere Einfriedungen sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen

—○— Vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

z.B. 946 Flurstücksnummer

Wohngebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Höhenstraße 31a“)

Nebengebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Höhenstraße 31a“)

D. Hinweise

1. Vorhabenträger

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

2. Durchführungsvertrag

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „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 auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 948 verpflichtet.

3. Bestandteil des Durchführungsvertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind die Unterlagen zur Bauvorlagenplanung.

4. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

5. 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 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.

6. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerveränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW).

E. Verfahrenshinweise

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 bekannt gemacht worden.

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 bekannt gemacht worden.

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

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

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

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

F. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000

SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnhaus Höhenstraße 31a"

Gemarkung Windhausen

Flur 4

M 1 : 500