

Verfahrenshinweise

Beschluss zur Aufstellung
Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 18.06.2012 gem. § 2 (1) BauGB den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Heggener Straße/Heidenstraße" gefasst und den Entwurf gebilligt. Der Beschluss ist am 07.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Attendorf, 21.09.2012 Der Bürgermeister
Wolfgang Hilleke
Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 18.06.2012 gem. § 3 (2) BauGB den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Heggener Straße/Heidenstraße" gefasst. Der Beschluss ist mit dem Hinweis auf bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sowie mit dem Hinweis, wann und wo Anregungen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht vortragene Anregungen unberücksichtigt bleiben können, am 07.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Heggener Straße/Heidenstraße" hat in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich 15.08.2012 öffentlich im Bauamt ausgelegen.

Attendorf, 21.09.2012 Der Bürgermeister
Wolfgang Hilleke
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 18.06.2012 beschlossen, gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung am dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 11.07.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 15.08.2012 ihre Stellungnahme auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

Attendorf, 21.09.2012 Der Bürgermeister
Wolfgang Hilleke
Abwägung und Satzungsbeschluss

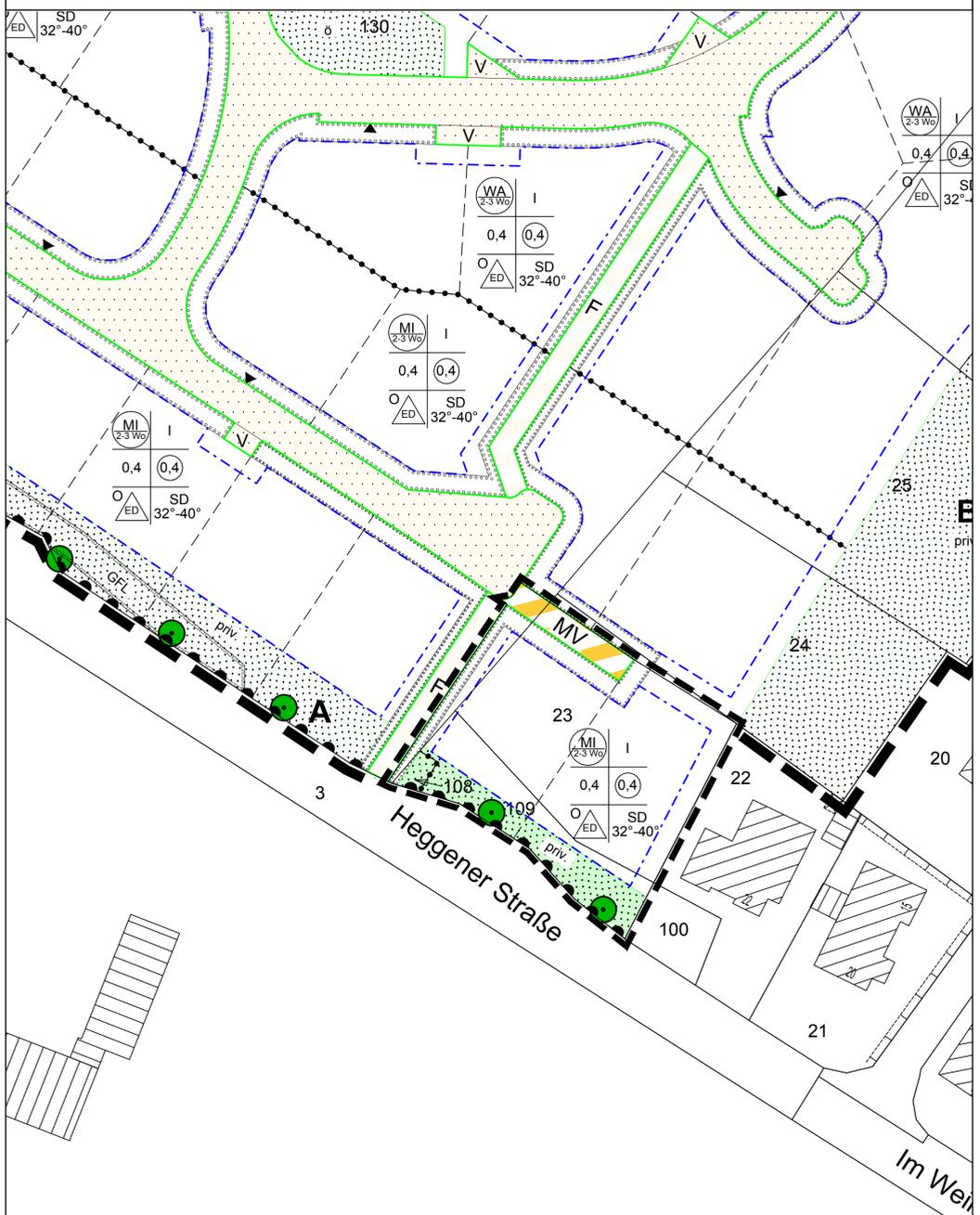
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 19.09.2012 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Heggener Straße/Heidenstraße" als Satzung beschlossen.

Attendorf, 21.09.2012 Der Bürgermeister
Wolfgang Hilleke
Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Heggener Straße/Heidenstraße" hat gem. § 10 (3) BauGB am 26.09.2012 Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan einschließlich gebilligter Begründung und gebilligtem Umweltbericht zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Attendorf dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Attendorf, 28.09.2012 Der Bürgermeister
Wolfgang Hilleke

Bebauungsplan Nr. 78 "Heggener Straße/Heidenstraße" - 1. Änderung -



Preamble
§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)
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 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

A. Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO i. V. m. PlanzV 90

- ### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsgeländen
 - Gartenbaubetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Warensortimente anbieten. Zu den zentrenrelevanten Warensortimenten, die nicht zulässig sind, zählen:
 - Bücher (Antiquariate)
 - Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf
 - Gesundheit, Körperpflege (hier nur kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
 - Optik, Hörgeräteakustik
 - Bekleidung (inkl. Sport-, Arbeitsschutz- und Berufsbekleidung)
 - Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren und Reisegepäck
 - sonst. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten
 - Uhren/Schmuck
 - Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
 - Freizeit, Spielwaren
 - Facheinzelhandel mit Handelswaffen und Munition, Anglerbedarf, Briefmarken und Münzen
 - Elektronikgerätee
 - Unterhaltungselektronik, Musik, Video
 - Leuchten, Lampen
 - Computer und Zubehör
 - Foto
 - Telekommunikationsartikel
 - Haushaltswaren (inkl. Geschenkartikel)
 - Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
 - Heimtextilien/ Gardinen (inkl. abgepasste Teppiche und Läufer)
 - Wohnenrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten (ohne Möbel)

- ### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
Wandhöhe als Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:
- Die Wandhöhe ist der lichte Abstand zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt.
 - Den unteren Bezugspunkt bildet die Höhe dNN der angrenzenden und fertig ausgebauten Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Straßennachse. Die Lage dieses Bezugspunktes in der Straßennachse wird bestimmt durch dessen kürzeste Entfernung zur Mitte der vorderen Gebäudeaußenwand.
 - Der obere Bezugspunkt wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (traufständiges Gebäude), bzw. der Verbindungslinie der beiden seitlichen Schnittpunkte (giebelständiges Gebäude).
 - Die Wandhöhe wird auf max. 4,00 m festgesetzt. Steigt das natürliche Gelände gegenüber dem unteren Bezugspunkt um mehr als 10%, ist eine Wandhöhe von

WH=max. 4,00 m
max. 4,60 m zulässig. Fällt das natürliche Gelände gegenüber dem unteren Bezugspunkt um mehr als 10 % ist eine Wandhöhe von max. 3,40 m zulässig. Die Höhen der durch den Bau der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entstehenden Böschungen werden rechnerisch zu den zulässigen Wandhöhen hinzugerechnet (Baugelände liegt oberhalb des unteren Bezugspunktes) oder abgezogen (Baugelände liegt unterhalb des unteren Bezugspunktes).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
E = 3 Wo
D = 2 Wo
1. Je Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.
2. In Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

- ### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- O** Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
ED Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
ED Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO
Werden Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, sind sie gem. § 12 (6) BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,00 m vom äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) aller angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche (MV)" einhalten.

- ### 4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- MV** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: öffentliche Mischverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- ### 5. private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Auf der privaten Grünfläche ist die Anlage von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen unzulässig.
 - Auf der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Gartenhütten sowie Kleingewächshäusern unzulässig.
 - Die private Grünfläche ist gem. § 9 BauO NRW gärtnerisch zu nutzen.
 - Auf dem Grundstück Gemarkung Helden, Flur 8, Flurstück 108 ist die Errichtung einer Werbeanlage zulässig.

- ### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Pro Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Stammumfang: mind. 12 - 14 cm) aus den Artenlisten "Bäume" und "Obstbäume" unter Punkt 7 zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB dar. Sie sind gem. § 9 (1a) BauGB dem Baugrundstück, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, zugeordnet.
 - Die Anpflanzungen sind spätestens nach Abschluss der Bautätigkeiten oder in der darauffolgenden Pflanzperiode zu vollziehen.
 - Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Anpflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
 - Eine Versickerung, Verrieselung oder anderweitige Einleitung von geklärtem und ungeklärtem Oberflächenwasser von Dachflächen oder versiegelten Flächen in den Grund und Boden ist unzulässig.
 - Dem durch den Bau der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 9 (1a) BauGB eine 191,5 qm große Maßnahme zum Ausgleich auf dem mit "VF" bezeichneten Grundstück Gemarkung Attendorf, Flur 35, Flurstück 5 tlw. zugeordnet.
 - Dem durch die Errichtung von Vorhaben und baulichen Anlagen auf den Grundstücken mit der Festsetzung "MI" zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 9 (1a) BauGB eine 1.928,5 qm große Maßnahme zum Ausgleich auf dem mit "BF" bezeichneten Grundstück Gemarkung Attendorf, Flur 35, Flurstück 5 tlw. zugeordnet.

- ### 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Die Fläche ist mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Pro angefangener 25 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum gemäß Artenliste "Bäume" zu pflanzen.

- Pro angefangener 10 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch gemäß Artenliste "Sträucher" zu pflanzen.
- Die auf dem Baugrundstück festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stellt eine Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a (3) BauGB dar. Sie ist gem. § 9 (1a) Satz 1 BauGB dem Eingriff auf dem Grundstück zugeordnet, auf dem sie festgesetzt ist.
- Zur Herstellung einer Grundstückszuwegung ist eine Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.
- Die Anlage von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.
- Artenliste Bäume:

Esche (Fraxinus excelsior)	Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)	Speierling (Sorbus domestica)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Eisbeere (Sorbus torminalis)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Feldahorn (Acer campestre)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Hainbuche (Carpinus betulus)

Qualität: 3 x v. m. B., Stammumfang 16 - 18 cm, keine Kugelform, keine Zwergform. Ausnahmsweise sind Säulenformen zulässig.

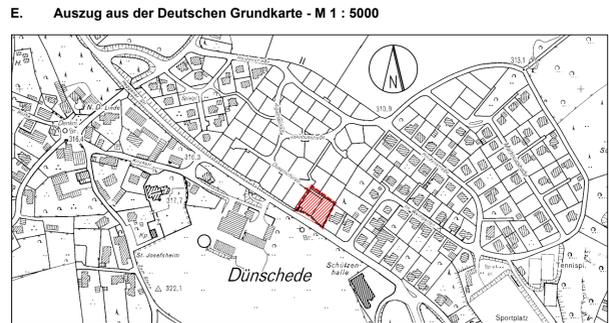
- Artenliste Obstbäume:
- | | |
|--|---|
| Äpfel:
Weißer Klarapfel
Dümler Rosenapfel
Danziger Kantapfel
Jakob Lebel
Schöner aus Boskop
Bohnapfel
Roter Beltespach
Schöner von Nordhausen | Birnen:
Gellerts Butterbirne
Frühs aus Treuxou
Philippbirne
Neue Poiteau
Großer Katzenkopf
Blumenbachs Butterbirne |
|--|---|
- Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 6 cm
- Artenliste Sträucher:
- | | |
|--|--|
| Felsenbirne (Amelanchier laevis)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Schmiedlingstrauch (Budajegja)
Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Hundrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemener Schneeball (Viburnum opulus)
Weigelie (Weigelia) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pflaferhütchen (Euonymus europaeus)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Haseinuss (Corylus avellana)
Flieder (Syringa vulgaris) |
|--|--|
- Qualität: 3 x v. m. B., 80 - 100 cm Höhe
- Anzupflanzender Einzelbaum gemäß Artenliste "Einzelbaum"
 - Artenliste Einzelbäume:
- | | |
|--|---|
| Winterlinde (Tilia cordata)
Spitzahorn (Acer platanoides) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre) |
|--|---|
- Qualität: 3 x v. m. B., Stammumfang 16 - 18 cm, keine Kugelform, keine Zwergform. Ausnahmsweise sind Säulenformen zulässig.
- Die Anpflanzungen sind spätestens nach Abschluss der Bautätigkeiten oder in der darauffolgenden Pflanzperiode zu vollziehen.
 - Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Anpflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

- ### 8. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ### 9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Heggener Straße/Heidenstraße"

- ### B. Sonstige Darstellungen
- Vorhandenes Gebäude (außerhalb des Plangebietes)
Vorhandenes Nebengebäude (außerhalb des Plangebietes)
Überdachung (außerhalb des Plangebietes)
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

- Grundstücksteilungsvorschlag
- ### C. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
- Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) BauO NRW.
 - Die Wiedergabe der örtlichen Bauvorschriften erfolgt nur auszugsweise:
- SD Dachform
- Zulässig sind Satteldächer, Paralleldächer, Krüppelwalmdächer, Zwerchdächer und Schleppehdächer.
 - Andere Dachformen sind unzulässig.
- 32°-40° Dachneigung

- ### D. Hinweise
- Gestaltungssatzung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 28.03.2012 eine Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 78 "Heggener Straße/Heidenstraße" (Gestaltungssatzung) gem. § 86 (1) BauO NRW beschlossen. Die Satzung ist in ihrer jeweils rechtskräftigen Fassung auf den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden.
 - Kampfmittelfreiheit
Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdreichgriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfbereichen des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und die Nr. 16.122 VVBauO NW sind zu beachten.
 - 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 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).
 - Stellplatzsatzung Heggener Straße/Heidenstraße
Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 28.03.2012 eine Satzung über die Festlegung des Stellplatzbedarfes im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 "Heggener Straße/Heidenstraße" beschlossen. Die Satzung ist in ihrer rechtskräftigen Fassung auf den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden.



SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

Bebauungsplan Nr. 78
1. Änderung
"Heggener Straße/Heidenstraße"
Gemarkung: Helden
Flur: 8
Maßstab 1 : 500
Attendom natürlich