



Präambel  
 § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zur Zeit geltenden Fassung

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit geltenden Fassung

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), in der zur Zeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zur Zeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zur Zeit geltenden Fassung

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

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

 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

- zulässig sind gem. § 3 (2) BauNVO:
  - Wohngebäude
- ausnahmsweise zulässig sind gem. § 3 (3) BauNVO:
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (9) BauNVO:
  - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
  - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 BauNVO

II 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 UNHN der angrenzenden und fertig ausgebauten Verkehrsfläche der Straßenachse. Die Lage dieses Bezugspunktes in der Straßenachse wird bestimmt durch dessen kürzeste Entfernung zur Mitte der vorderen Gebäudeaußenwand. Liegt das Grundstück an mehr als einer Erschließungsstraße, ist die maßgebende Erschließungsstraße durch ▼ markiert.
- Der obere Bezugspunkt wird bestimmt durch den Schnittpunkt der



 Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (traufständiges Gebäude) bzw. durch die Verbindungslinie der beiden seitlichen Schnittpunkte der Oberkante der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand (giebelständiges Gebäude).  
 z.B. WH= max. 4,40 m

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

 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

 nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB sind für das Vortreten von Gebäudeteilen wie folgt zulässig:

- für untergeordnete Bauteile bis 0,50 m
- für Dachüberstände, Vordächer, Erker, Treppenhäuser bis 1,50 m
- für Balkone bis 1,50 m
- für das Vortreten von unterirdischen Gebäudeteilen bis 1,50 m

 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

 Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

Werden Garagen, überdachte Stellplätze und

Abstellschuppen / -räume  
 Anlagen der Außenwerbung sowie Firmen- und Praxisschilder mit einer Fläche > 1 m²  
 Anlagen zur Haltung und Zucht von (Klein-)Tieren  
 Gartenhäuser  
 Gewächshäuser  
 Lagerstellen von Brennholz und sonstige Lagerstätten  
 Pergolen  
 Saunen  
 Selbstständige Terrassenüberdachungen  
 Selbstständige Wintergärten  
 Verkaufswagen  
 Warenautomaten  
 Wertstoffbehälter

**4. Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

 Sichtfeld

Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung; Einfriedung oder sonstigen Nutzung über 0,60 m Höhe über der endgültig hergestellten Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

**5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

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

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

**6. Fläche, die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu belasten ist**

 Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Attendorn zu belasten ist.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Attendorn, unterirdische Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu warten und dauerhaft zu unterhalten.

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

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 22. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wippeskuhlen"

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

SD

- Dachform  
 Zulässig sind Satteldächer  
 Die Gebäude sind mit Satteldächern zu errichten, die Eindeckung ist mit Schiefer oder Ziegeln (dunkelgrau bis schwarz) zu vollziehen.
- Dachneigung  
 Zulässige Dachneigung
- Firstrichtung  
 Zulässige Firstrichtung der Hauptgebäude
- Einfriedungen  
 1. Zulässig sind Einfriedungen wie folgt:
  - Höhe nicht über 0,60 m
  - Material an den Straßenfronten:
    - Zwei Holzplanken an Holzpflählen
    - Gekreuzte Latten in Form eines Jägerzaunes
    - Senkrechte Latten in Form eines Staketenzaunes
  - Material an den Nachbargrenzen:
    - Zwei Holzplanken an Holzpflählen
    - Gekreuzte Latten in Form eines Jägerzaunes
    - Senkrechte Latten in Form eines Staketenzaunes
    - Hecken
- Unzulässig sind gemauerte, betonierte oder aus vergleichbaren Materialien hergestellte Sockel, Pleiler, Mauern, Drahtzäune und Metallpfosten.

z.B. 28° - 34°



**C. Sonstige Darstellungen**

 vorhandene Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen

z.B. 524 Flurstücksnummer

**D. Hinweise**

- Kampfmittelfreiheit  
 Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfbereichen des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und der Gemeinsame Rundlass des Innenministeriums -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.
- Bodendenkmäler  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Altbergbau  
 Das Plangebiet liegt gemäß Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie) und dem Geologischen Dienst NRW in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

**E. Verfahrenshinweise**

- Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am 30.11.2020 gem. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 22. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wippeskuhlen" gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt.
- Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am 30.11.2020 gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Der Beschluss und der Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 12.05.2021 stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2021 gebeten worden, bis zum 12.05.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 30.06.2021 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die 22. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wippeskuhlen" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 09.07.2021

 Der Bürgermeister

gez. Christian Pospischil

4. Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2021 überein. Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BekanntmVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorn, 09.07.2021

 Der Bürgermeister

gez. Christian Pospischil

Hansestadt Attendorn, 20.08.2021

 Der Bürgermeister

gez. Christian Pospischil

**F. Geometrische Eindeutigkeit**

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 09.11.2020 betrifft.

Olpe, 26.07.2021

 Kreisvermessungsdirektor

gez. Figge

**G. Auszug aus der Amtlichen Basiskarte M 1 : 5000**

**SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN**

Bebauungsplan Nr. 13  
 "Wippeskuhlen"  
 22. vereinfachte Änderung

Gemarkung Attendorn  
 Flur 4

M 1 : 1000