Präambel

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 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

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 (Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zur Zeit geltenden Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Verordnung vom 12.07.1999 BGBl. I S. 1554, in der zur Zeit geltenden Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zur Zeit geltenden Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zur Zeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zur Zeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. 1980 S. 226, ber. S. 716), in der zur Zeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zur Zeit geltenden Fassung

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Verordnung vom 12.06.1990 BGBl. I S. 1036, in der zur Zeit geltenden Fassung

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), Verordnung vom 18.07.1991 BGBl. I S. 1588, 1790, 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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1. Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
   a. Wohngebäude
   b. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
   c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:
   a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

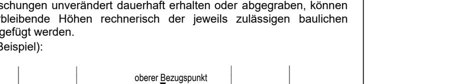
3. Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
   a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   b. Anlagen für Verwaltungen
   c. Gartenbaubetriebe
   d. Tankstellen

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

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

Wandhöhe als Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:

1. Die Wandhöhe ist der lichte Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt
2. Den unteren Bezugspunkt bildet die Höhe ü. NHN der angrenzenden und fertig ausgebauten Verkehrsfläche in der Straßenachse. Die Lage dieses Bezugspunktes in der Straßenachse wird durch dessen kürzeste Entfernung zur Mitte der vorderen Gebäudeaußenwand bestimmt. Liegt das Grundstück an mehr als einer Erschließungsstraße, ist die maßgebende Erschließungsstraße durch ▼ markiert.
3. Der obere Bezugspunkt bei traufständigen Gebäuden mit geneigtem Dach wird bestimmt durch den Schnittpunkt der vorderen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika aller zur Straße gerichteten vorderen Außenwände. Auf dem oberen Abschluss der vorderen Gebäudeaußenwand montierte Geländer oder Ähnliches sind kein Bestandteil der maximal zulässigen Wandhöhe.
4. (z.B. WH= max. 4,40 m) Zulässig ist die in der Planzeichnung festgesetzte bauliche Wandhöhe von maximal 4,40 m bzw. maximal 6,40 m.
5. Ausschließlich für Gebäude mit Flachdach ist die in der Planzeichnung festgesetzte bauliche Wandhöhe von maximal 7,90 m bzw. 9,90 m zulässig.
6. Werden die bei dem Bau der Verkehrsfläche oberhalb der Straßenoberfläche vorhandenen Böschungen unverändert dauerhaft erhalten oder abgegraben, können dann deren verbleibende Höhen rechnerisch der jeweils zulässigen baulichen Wandhöhe hinzugefügt werden.
7. Systemskizzen (Beispiel):



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

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

O — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (1) 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

außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, sind sie nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m vom äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) aller angrenzenden Straßenverkehrsflächen einhalten.

4. Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

1. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
2. Schule

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3 Wo — 1. Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
2 Wo — 2. In Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

6. 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.

7. Verkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

z.B. ● 279.66 — Höhe der Straßenverkehrsfläche ü. NHN (über Normalhöhennull) gem. § 9 (3) BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

8. Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität

9. Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung: Becken für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1. Die Rückhalteflächen sind mit einer feuchtigkeitsliebenden Wildkrautmischung einzuäen.
2. An der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche und entlang des südlich der Fläche für Abwasserbeseitigung verlaufenden Oberflächengewässers (Grundstück Gemarkung Ewig, Flur 14, Nr. 501) ist eine alleeartige Bepflanzung mit mindestens 12 heimischen und standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste Laubbaum mit einem gleichbleibenden Stammabstand von 10 - 15 m zu pflanzen. Zwerg- und Kugelbaumformen sind unzulässig.
3. Pflanzenauswahlliste Laubbaum:

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Speierling	Sorbus domestica
Hainbuche	Carpinus betulus

4. Pflanzenqualität Laubbaum, Hochstamm: 3 x v., m. B., U = mind. 12 - 14 cm
5. Zusätzlich sind die nicht vom Regenrückhaltebecken samt seiner technischen Einrichtungen eingenommenen Flächen mit mindestens 4 Sträuchern je angefangener 100 qm Fläche zu bepflanzen. Aus der Pflanzenauswahlliste Sträucher sind mind. 2 verschiedene Arten auszuwählen.
6. Pflanzenauswahlliste Sträucher:

Weide	Salix sp.
Felsenbirne	Amelanchier laevis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Schmetterlingstrauch	Buddleja
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Gewöhnlicher Spindelstrauch	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Stechpalme	Ilex aquifolium
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubum
Johannisbeere	Ribes sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

7. Pflanzenqualität Sträucher: H= mind. 100 cm, 2 x v., m. B.
8. Auf den nicht vom Regenrückhaltebecken samt seiner technischen Einrichtungen eingenommenen Flächen, die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind, ist eine Einsaat einer staudenreichen, standortgerechten und artenreichen Saatmischung aus autochthonem Saatgut vorzunehmen.
9. Dem durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes ausgelösten Eingriff in Natur und Landschaft wird gem. § 9 (1a) Satz 1 BauGB die Fläche für Abwasserbeseitigung abzüglich der Fläche für die technischen Einrichtungen als Ausgleichsfläche gem. § 1a (3) BauGB zugeordnet.

10. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB besonderer Zweckbestimmung

Ö — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

G1 — 1. Auf der mit **G1** bezeichneten Fläche ist an der Grenze zum Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 14, Nr. 43 eine alleeartige Bepflanzung mit mindestens 7 heimischen und standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste Laubbaum mit einem gleichbleibenden Stammabstand von 10 - 15 m vorzunehmen. Auf den nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen ist eine Einsaat einer staudenreichen, standortgerechten und artenreichen Saatmischung aus autochthonem Saatgut vorzunehmen.

G2 — 2. Auf der mit **G2** bezeichneten Fläche ist entlang des Flurstückes Gemarkung Ewig, Flur 14, Nr. 501 eine alleeartige Bepflanzung mit mindestens 14 heimischen und standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste Laubbaum mit einem gleichbleibenden Stammabstand von 10 - 15 m vorzunehmen. Zusätzlich sind Sträucher in einer solchen Anzahl zu pflanzen, so dass sich zusammen mit den Laubbäumen entlang des Flurstückes Gemarkung Ewig, Flur 14, Nr. 501 ein geschlossener Gehölzsaum entwickelt. Aus der Pflanzenauswahlliste Sträucher sind mind. 2 verschiedene Arten auszuwählen. Auf den nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen ist eine Einsaat einer staudenreichen, standortgerechten und artenreichen Saatmischung aus autochthonem Saatgut vorzunehmen.

G3 — 3. Auf der mit **G3** bezeichneten Fläche sind pro angefangener 50 qm Pflanzfläche mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzenauswahlliste Laubbaum und 6 Sträucher gemäß der Pflanzenauswahlliste Sträucher zu pflanzen. Auf den nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen ist eine Einsaat einer staudenreichen, standortgerechten und artenreichen Saatmischung aus autochthonem Saatgut vorzunehmen.

4. Die durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzung ist durch eine Bepflanzung gemäß der Pflanzenauswahllisten Laubbaum bzw. Sträucher in der entsprechenden Pflanzenqualität zu ersetzen.

G1, G2 G3 — 5. Den durch den Bau der Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) ausgelösten Eingriffen in Natur und Landschaft werden gem. § 9 (1a) Satz 1 BauGB die mit **G1**, **G2** und **G3** bezeichneten Grünflächen als Ausgleichsflächen gem. § 1a (3) BauGB zugeordnet.

6. Die Errichtung von Fußwegen und baulichen Anlagen, die im Sinne des § 62 (1) Nr. 10e BauO NRW der Gestaltung der Parkanlage dienen, sind zulässig.
7. Pflanzenauswahlliste Laubbaum:

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Speierling	Sorbus domestica
Hainbuche	Carpinus betulus

8. Pflanzenqualität Laubbaum, Hochstamm: 3 x v., m. B., U = mind. 12 - 14 cm
9. Pflanzenauswahlliste Sträucher:

Weide	Salix sp.
Felsenbirne	Amelanchier laevis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Schmetterlingstrauch	Buddleja
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Gewöhnlicher Spindelstrauch	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Stechpalme	Ilex aquifolium
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubum
Johannisbeere	Ribes sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

10. Pflanzenqualität Sträucher: H= mind. 100 cm, 2 x v., m. B.

11. Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16a BauGB

Wasserfläche

12. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzenauswahlliste Laubbaum oder mindestens 1 heimischer und standort- / klimagerechter Obstbaum gemäß der Pflanzenauswahlliste Obstbaum zu pflanzen. Zwerg- und Kugelbaumformen sind unzulässig.
2. Die Anpflanzungen sind spätestens nach Baufertigstellung oder in der darauf folgenden Pflanzperiode zu vollziehen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzung ist durch eine Bepflanzung gemäß der Pflanzenauswahlliste Laubbaum bzw. Obstbaum in der entsprechenden Pflanzenqualität zu ersetzen.
3. Pflanzenauswahlliste Laubbaum:

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Baumhasel	Corylus colurna
Speierling	Sorbus domestica
Walnuss	Juglans regia

4. Pflanzenqualität Laubbaum, Hochstamm: 3 x v., m. B., U = mind. 12 - 14 cm
5. Pflanzenauswahlliste Obstbaum:

Äpfel, (z.B.) :	Birnen, (z.B.) :
Weißer Klarapfel	Gellerts Butterbirne
Dülmener Rosenapfel	Frühe aus Trevoux
Danziger Kantapfel	Phillipsbirne
Jakob Lebel	Neue Poiteau
Schöner aus Boskop	Großer Katzenkopf
Bohnapfel	Blumenbachs Butterbirne
Roter Berlepsch	Schöner von Nordhausen
Pflaumen, (z.B.) :	Kirschen, (z.B.) :
Hauszwetschge	Hedelfinger Riesenkirsche
The Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche
Große Grüne Reneklode	Büttners Große Knorpelkirsche
Ontariopflaume	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
	Schneiders späte Knorpelkirsche

6. Pflanzenqualität Obstbaum, Hochstamm: 2 x v., o. B., U = mind. 8 - 10 cm
7. Eine Versickerung, Verrieselung oder anderweitige Einleitung von geklärtem und ungeklärtem Oberflächenwasser von Dachflächen oder versiegelten Flächen in den Grund und Boden ist unzulässig.

13. Zuordnung externer Ausgleichsflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, einer Straßenverkehrsfläche sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg), einer Fläche für Gemeinbedarf, einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sowie einer Fläche für die Abwasserbeseitigung (ausschließlich technische Einrichtungen), die nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden können, sind auf außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen folgende Maßnahmen festgesetzt:

Gemarkung Windhausen, Flur 1, Flurstücke 64 (tlw.) und 167 (tlw.); Maßnahme Umwandlung von Nadelholz zu Laubholz; Punkte 49.892

Gemarkung Ewig, Flur 14, Flurstück 138 (tlw.); Maßnahme Naturverjüngung; Punkte 82.784

14. 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

A — 1. Auf der mit **A** bezeichneten Fläche sind pro Baugrundstück mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum aus der Pflanzenauswahlliste Laubbaum sowie eine Zierschnitthecke mit Sträuchern aus der Pflanzenauswahlliste Sträucher II je angefangener 100 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Aus der Pflanzenauswahlliste Sträucher II ist eine Art auszuwählen. Anstatt der Zierschnitthecke können mindestens 4 Sträucher aus der Pflanzenauswahlliste Sträucher I je angefangener 100 qm Pflanzfläche gepflanzt werden. Aus der Pflanzenauswahlliste Sträucher I sind mind. zwei verschiedene Arten auszuwählen. Zwerg- und Kugelbaumformen sind unzulässig.

2. Auf der mit **A** bezeichneten Fläche ist zur Herstellung von Grundstückszufahrten und -zuwegungen auf Baugrundstücken mit einer Einzelhausbebauung eine Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von insgesamt maximal 7,50 m zulässig.
3. Auf der mit **A** bezeichneten Fläche ist zur Herstellung von Grundstückszufahrten und -zuwegungen auf Baugrundstücken mit einer Doppelhausbebauung eine Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von insgesamt maximal 4,50 m je Doppelhaushälfte zulässig.

B — 4. Auf der mit **B** bezeichneten Fläche sind pro Baugrundstück mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzenauswahlliste Laubbaum je angefangener 100 qm Pflanzfläche und mindestens 2 Sträucher gemäß der Pflanzenauswahlliste Sträucher II je angefangener 10 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Die Strauchbepflanzung ist so vorzunehmen, dass sich eine geschlossene Wildhecke ergibt. Zwerg- und Kugelbaumformen sind unzulässig. Auf den nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen ist eine Einsaat einer staudenreichen, standortgerechten und artenreichen Saatmischung aus autochthonem Saatgut vorzunehmen.

5. Die mit **B** bezeichnete Fläche stellt eine Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a (3) BauGB dar. Sie ist gem. § 9 (1a) Satz 1 BauGB dem Eingriff in Natur und Landschaft auf diesem Grundstück zugeordnet.

C — 6. Auf der mit **C** bezeichneten Fläche ist eine aus Hainbuchen (Carpinus betulus) bestehende Zierschnitthecke zu pflanzen. Die Wuchshöhe der Zierschnitthecke ist dauerhaft auf maximal 1,50 m zu begrenzen.

7. Die Anpflanzungen sind spätestens nach Baufertigstellung oder in der darauf folgenden Pflanzperiode zu vollziehen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzung ist durch eine Bepflanzung gemäß den entsprechenden Pflanzenauswahllisten und der entsprechenden Pflanzenqualität zu ersetzen.
8. Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig. Teilversiegelte Flächen oder Nebenanlagen in Form von Natursteinmauern zur Sicherung sowie zur Gestaltung von Böschungsflächen sowie in Form von vollflächig und dauerhaft begrünten Stützmauern sind zulässig. Ausschließlich in der mit **B** bezeichneten Fläche sind auch Nebenanlagen in Form von Zäunen zulässig, wenn diese einen Abstand von mindestens 1,50 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten.
9. Pflanzenauswahlliste Laubbaum:

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

10. Pflanzenqualität Laubbaum, Hochstamm: 3 x v., m. B., U = mind. 12 - 14 cm
11. Pflanzenauswahlliste Sträucher I:

Felsenbirne	Amelanchier laevis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Schmetterlingstrauch	Buddleja
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Gewöhnlicher Spindelstrauch	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Stechpalme	Ilex aquifolium
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubum
Johannisbeere	Ribes sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weigelie	Weigelia
Flieder	Syringa vulgaris

12. Pflanzenqualität Sträucher I: H= mind. 100 cm, 2 x v., m. B.
13. Pflanzenauswahlliste Sträucher II:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare

14. Pflanzenqualität Sträucher II: H= 100 cm - 200 cm, 2 x v., m. B.

15. Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

1. Vorhandene Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten.
2. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

16. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 86 "Neu-Listernohl-Nord Erweiterung"

B. Sonstige Darstellungen

Vorhandenes Gebäude

Grundstücksteilungsvorschlag

vorhandener Grenzpunkt und Flurstücksgrenzen

z.B. 41 — Flurstücknummer

Böschung

Fußwege

Flurgrenze

C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 (1) BauO NRW 2018

Die Stadtverordnetenversammlung der Hansestadt Attendorn hat in der Sitzung am 24.03.2021 eine Gestaltungssatzung - Satzung über örtliche Bauvorschriften - für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 "Neu-Listernohl-Nord Erweiterung" beschlossen. Auf den räumlichen Geltungsbereich ist diese Gestaltungssatzung in der jeweils rechtskräftigen Fassung anzuwenden.

Auszugsweise Wiedergabe aus der Gestaltungssatzung:

Firstrichtung

D. Hinweise

1. Kampfmittelfreiheit
   Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung 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.
2. Bodendenkmäler
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder 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).
3. Baugrund
   Der Untergrund des Plangebietes wird von verkarstungsfähigem Kalkstein gebildet, so dass typische Karsterscheinungen, z. B. Erdfälle, nicht ausgeschlossen werden können. Die vom Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld empfohlene objektbezogene Untersuchung und Bewertung der Baugrundverhältnisse obliegt den späteren Bauherren.
4. Altbergbau
   Das Plangebiet liegt gemäß Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie) außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.
5. Stellplatzsatzung
   Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze ist in einer separaten Stellplatzsatzung geregelt. Die Inhalte der Stellplatzsatzung sind zu beachten.
6. Vorsorgender Bodenschutz
   Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
7. Bodenschutz- und abfallrechtliche Pflichten
   In Teilen des Plangebietes sind in verschieden tiefen Bodenschichten geogene, d.h. durch Verwitterung des anstehenden Gesteins entstandene Schadstoffbelastungen vorzufinden bzw. nicht auszuschließen. Im Zusammenhang mit Erdbauarbeiten sind die einschlägigen bodenschutz- / abfallrechtlichen Pflichten zu beachten. Hierzu wird auf die entsprechenden Gutachten „Untersuchungen zur Wiederverwertbarkeit von Boden" (erstellt von Fülling Beratende Geologen GmbH, Birker Weg 5, 42899 Remscheid) bzw. „Untersuchungen nach BBodSchV - B-Plan 86 Neu-Listernohl-Nord Erweiterung" (erstellt von Ingenieurbüro Feldwisch, Karl-Philipp-Straße 1, 51429 Bergisch Gladbach) verwiesen, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt und zu beachten sind. Im Fall der Verbringung von schadstoffbelasteten Boden von einem Baugrundstück des Plangebietes ist gegebenenfalls mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

E. Verfahrenshinweise

1. Beschluss zur Aufstellung
   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 26.11.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Neu-Listernohl-Nord Erweiterung" gefasst.

   Hansestadt Attendorn, 11.09.2020 — Siegel — Der Bürgermeister — gez. Christian Pospischil

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 06.05.2019 die Einleitung des Verfahrens und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen und den Entwurf samt Begründung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20.05.2019 bis einschließlich 21.06.2019 statt, in der der Entwurf samt Begründung im Rathaus der Hansestadt Attendorn, Amt für Planung und Bauordnung, Kölner Straße 12, 57439 Attendorn während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen hat. Auf der genannten Daten wurde am 10.05.2019 ortsüblich hingewiesen. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde daran anschließend bis einschließlich 05.07.2019 verlängert. Auf die zuletzt genannte Verlängerung wurde am 10.06.2019 ortsüblich hingewiesen.

   Hansestadt Attendorn, 11.09.2020 — Siegel — Der Bürgermeister — gez. Christian Pospischil

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
   Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 06.05.2019 die Einleitung des Verfahrens sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen und den Entwurf samt Begründung gebilligt. Mit Schreiben vom 17.05.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 21.06.2019 ihre Stellungnahme zum Entwurf samt Begründung sowie auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde daran anschließend bis einschließlich 05.07.2019 verlängert. Mit Schreiben vom 29.05.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 05.07.2019 ihre Stellungnahme zum Entwurf samt Begründung sowie auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

   Hansestadt Attendorn, 11.09.2020 — Siegel — Der Bürgermeister — gez. Christian Pospischil

4. Abwägung und Beteiligung der Öffentlichkeit
   Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 27.05.2020 gem. § 1 Abs. 7 BauGB über die vorgelegten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorläufig abgewogen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 86 "Neu-Listernohl-Nord Erweiterung" gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen sowie mit dem Hinweis, wann und wo Anregungen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht vorgetragene Anregungen unberücksichtigt bleiben können, am 24.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 "Neu-Listernohl-Nord Erweiterung" hat in der Zeit vom 02.07.2020 bis einschließlich 31.07.2020 im Rathaus der Hansestadt Attendorn, Amt für Planung und Bauordnung, Kölner Straße 12, 57439 Attendorn während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen.

   Hansestadt Attendorn, 11.09.2020 — Siegel — Der Bürgermeister — gez. Christian Pospischil

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
   Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 27.05.2020 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung an dem Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Mit Schreiben vom 22.06.2020 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 31.07.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

   Hansestadt Attendorn, 11.09.2020 — Siegel — Der Bürgermeister — gez. Christian Pospischil

6. Satzungsbeschluss
   Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 09.09.2020 gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 86 "Neu-Listernohl-Nord Erweiterung" als Satzung beschlossen.

   Hansestadt Attendorn, 11.09.2020 — Siegel — Der Bürgermeister — gez. Christian Pospischil

7. Übereinstimmungserklärung
   Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2020 überein. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BekanntmVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

   Hansestadt Attendorn, 11.09.2020 — Siegel — Der Bürgermeister — gez. Christian Pospischil

8. Rechtskraft
   Der Bebauungsplan Nr. 86 "Neu-Listernohl-Nord Erweiterung" hat am 30.09.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und gebilligter Begründung zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

   Hansestadt Attendorn, 05.10.2020 — Siegel — 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 15.10.2018 betrifft.

Olpe, 09.06.2021 — Siegel — Kreisvermessungsdirektor — gez. Figge

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

SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

Bebauungsplan Nr. 86 "Neu-Listernohl-Nord Erweiterung"

Gemarkung Ewig
Flur 8 und 14

M 1 : 500