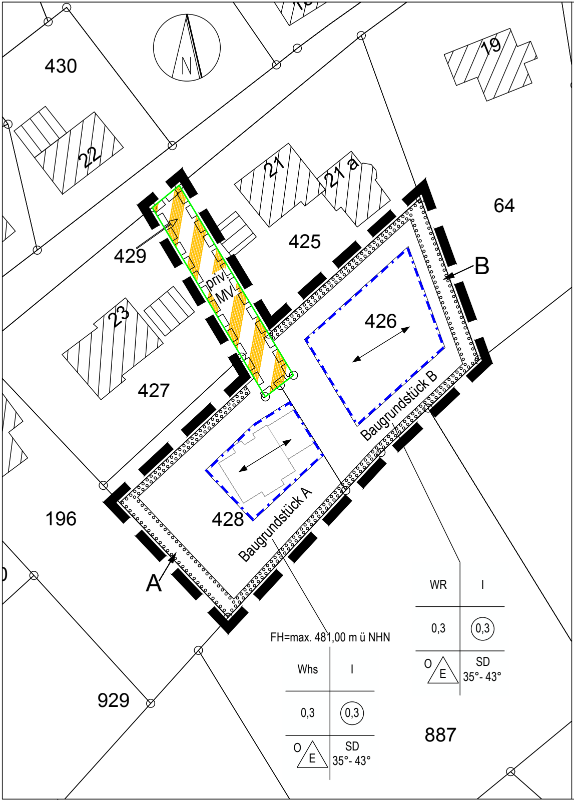


Präambel

§ 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

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 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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

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

Whs	1. Wohnhaus a. Zulässig ist ein Wohnhaus mit Doppelgarage b. Unzulässig sind alle anderen Nutzungen
WR	2. Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO a. Zulässig sind Wohngebäude b. Zulässig sind gem. § 12 (3a) Satz 1 BauGB i. V. m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB nur solche baulichen Anlagen und Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat c. 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 1. Baugrundstück A 2. Baugrundstück B
-·-·-	Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
☐	Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

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

Baugrundstück A

1. Der vorhandene Baumbestand ist zu entfernen.
2. Auf dem Baugrundstück A sind mindestens 2 Laubbäume gemäß Pflanzenauswahlliste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Anpflanzen von Laubbäumen gemäß Pflanzenauswahlliste I:

Spitzahorn
Bergahorn
Winterlinde
Stieleiche
Esche
Trauerweide
Vogelkirsche
Rotbuche
Hainbuche

Qualität der Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm

Baugrundstück B

4. Auf dem Baugrundstück B sind mindestens 2 Obstbäume gemäß Pflanzenauswahlliste II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
5. Anpflanzen von Obstbäumen gemäß Pflanzenauswahlliste II:

Apfel
Birne
Pflaume
Kirsche

Qualität der Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

6. Die nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind mit Rasen gemäß Pflanzenauswahlliste III einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.
7. Einsäen von Rasen gemäß Pflanzenauswahlliste III:

Saatmischung Landschaftsrasen mit Kräutern
Saatmischung Blumenwiese "Kelly"

8. Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten Flächen ist unzulässig. Die Anlage von Zufahrten und Zuwegungen ist zulässig.
9. Anpflanzungen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten, spätestens aber in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.
10. Alle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gem. § 9 (1a) BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den auf den Baugrundstücken A und B jeweils zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

6. Zuordnung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

1. Dem durch den Bau des Vorhabens auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 428 mit der Bezeichnung "Baugrundstück A" zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 1a (3) BauGB als ökologische Ausgleichsmaßnahme der Ankauf von dem ökologischen Ausgleich dienenden Ökopunkten zugeordnet.
2. Dem durch den Bau der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" ist gem. § 1a (3) BauGB als ökologische Ausgleichsmaßnahme der Ankauf von dem ökologischen Ausgleich dienenden Ökopunkten zugeordnet.
3. Dem durch den Bau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 426 mit der Bezeichnung "Baugrundstück B" zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 1a (3) BauGB als ökologische Ausgleichsmaßnahme der Ankauf von dem ökologischen Ausgleich dienenden Ökopunkten zugeordnet.

7. 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

1. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnisse der Deutschen Telekom AG, der Bigge Energie GmbH sowie der Hansestadt Attendorn, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
3. Die Fläche hat eine durchschnittliche Breite von 4,00 m.

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

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

1. Auf den mit **A** und **B** bezeichneten Flächen sind jeweils eine durchgängige Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste IV und mindestens 2 Laubbäume als Überhälter gemäß Pfanzenauswahlliste V zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste IV:

Feldahorn
Roter Hartriegel
Liguster
Süßkirsche
Hundsrose
Weide
Haselnuss
Heckenkirsche
Faulbaum
Weinrose
Kornelkirsche
Pfaffenhütchen
Traubenkirsche
Kreuzdorn
Eberesche
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Gemeiner Schneeball
Hainbuche

Qualität der Sträucher: Höhe 100-150 cm, ohne Ballen, mindestens 5 Triebe

3. Anpflanzen von Laubbäumen gemäß Pflanzenauswahlliste V:

Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Stieleiche
Esche
Trauerweide
Vogelkirsche
Rotbuche
Winterlinde

Qualität der Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm

4. Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten Flächen, ist unzulässig.
5. Alle Pflanzmaßnahmen auf der mit **A** bezeichneten Fläche für das Anpflanzen sind gem. § 9 (1a) BauGB als Ausgleichsmaßnahme den auf dem Baugrundstück A zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.
6. Alle Pflanzmaßnahmen auf der mit **B** bezeichneten Fläche für das Anpflanzen sind gem. § 9 (1a) BauGB als Ausgleichsmaßnahme den auf dem Baugrundstück B zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

9. Begrenzungslinie gem. § 9 (7) BauGB

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 "Höhenstraße 23a" gem. § 9 (7) BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW

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° - 43° 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, 0908010, 0908020, 0959010, 0959020, 0958010, 0958020, 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 VI, als naturbelassene, dunkelbraune oder schwarze Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als natürliche Bruchsteinmauern zulässig.

b. Anpflanzen von Hecken gemäß Pflanzenauswahlliste VI:

Hainbuche Rotbuche Weißdorn Liguster

c. Andere Einfriedungen sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen

—○—	Vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
z.B. 428	Flurstücksnummer
▨	Wohngebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Höhenstraße 23a")
▥	Nebengebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Höhenstraße 23a")

D. Hinweise

1. Vorhabenträger

Vorhabenträger sind Frau Nadine Kersting und Herr Benedikt Kersting, Saarbrücker Straße 31, 57439 Attendorn.

2. Durchführungsvertrag

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Höhenstraße 23a" ist ein Durchführungsvertrag. In ihm hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des in den beigefügten Anlagen näher erläuterten Bauvorhabens, zur Realisierung aller Pflanzmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie zur Herstellung der privaten Erschließungsstraße auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 4, Flurstück 429 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.

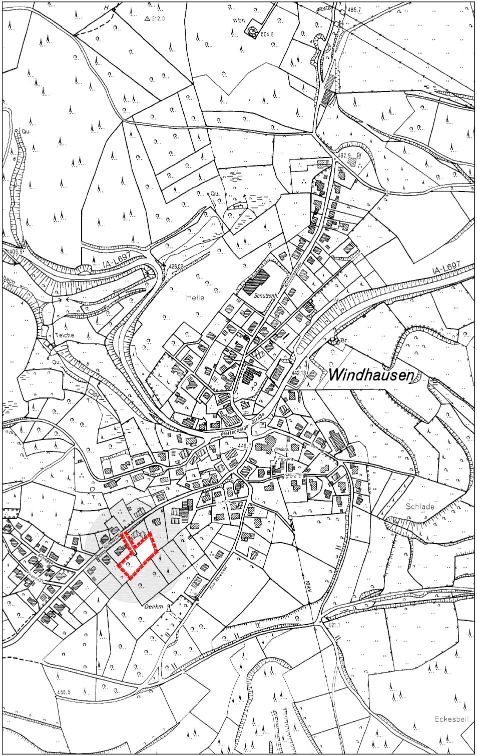
5. Kampfmittelfreiheit

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 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.

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. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000



F. Verfahrenshinweise

Nr	Verfahren	Datum	Siegel	Unterschrift
1	Beschluss zur Aufstellung	27.06.2016	Siegel	Hansestadt Attendorn, 15.02.2017 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
2	Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	27.06.2016	Siegel	Hansestadt Attendorn, 15.02.2017 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.07.2016- 15.08.2016	Siegel	Hansestadt Attendorn, 15.02.2017 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
4	Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21.09.2016	Siegel	Hansestadt Attendorn, 15.02.2017 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
5	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	23.11.2016- 22.12.2016	Siegel	Hansestadt Attendorn, 15.02.2017 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
6	Abwägung und Satzungsbeschluss	08.02.2017	Siegel	Hansestadt Attendorn, 15.02.2017 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
7	Rechtskraft	08.05.2017	Siegel	Hansestadt Attendorn, 22.05.2017 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32
"Wohnhaus Höhenstraße 23a"

Gemarkung Windhausen
Flur 4

M 1 : 500