

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)
 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 421 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
 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 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226), zuletzt geändert durch 1. Änderung des Gesetzes vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488)

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

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

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:
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Zulässig sind gem. § 12 (3a) Satz 1 BauGB i. V. m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB nur solche baulichen Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Zulässig als Folgenutzung sind gem. § 9 (2) Satz 2 BauGB die im Mischgebiet als zulässig festgesetzten Nutzungen.

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

- Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung um bis zu 50 % zulässig.
- Gemäß § 19 (4) Satz 4 BauNVO kann im Einzelfall von der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 (4) Satz 1 und Satz 3 BauNVO abgesehen werden.

Firsthöhe als maximale Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- Maximale Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN)

Haus A 273,00 m
 Haus B 273,00 m

2. Den oberen Bezugspunkt bildet der First des Gebäudes.

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

O Offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

- Das Gebäude Haus A ist in Anwendung der offenen Bauweise gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Attendorf, Flur 12, Flurstück 910 mit einem gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Grenzabstand zu errichten.
- Das Gebäude Haus B ist in Anwendung der offenen Bauweise gegenüber den südlich angrenzenden Gebäuden Nordwall 30 und Nordwall 32 jeweils mit gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Grenzabständen zu errichten.
- Die Gebäude Haus A und Haus B sind in Anwendung der offenen Bauweise untereinander mit einem gegenüber dem § 6 BauO NRW reduziertem Grenzabstand zu errichten.
- Übrige Gebäudeseiten der Gebäude Haus A und Haus B sind im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichen, vorderen der rückwärtigen Grenzabständen zu errichten.

Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Baugrenze unterirdisch für Tiefgarage (Tga) gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB

- Gegenüber der Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Attendorf, Flur 12, Flurstück 910 ist der mit A 12.1 bezeichnete Teil der nördlichen Außenwand des Gebäudes Haus A mit einem gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Grenzabstand von 9,504 m zu errichten.
- Gegenüber dem Gebäude Haus B ist der mit A 22.1 bezeichnete Teil der nördlichen Außenwand des Gebäudes Haus B mit einer gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Abstandsfläche von nur 1,445 m zu errichten.
- Gegenüber dem Gebäude Haus A ist der mit A 28.1 bezeichnete Teil der nördlichen Außenwand des Gebäudes Haus B mit einer gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Abstandsfläche von nur 2,645 m zu errichten.
- Gegenüber dem Gebäude Nordwall 30 ist der mit A 37.1 bezeichnete Teil der südlichen Außenwand des Gebäudes Haus B mit einer gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Abstandsfläche von nur 5,520 m zu errichten.
- Gegenüber dem Gebäude Nordwall 30 ist der mit A 32 bezeichnete Teil der südlichen Außenwand des Gebäudes Haus B mit einer gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Abstandsfläche von nur 3,453 m zu errichten.
- Gegenüber dem Gebäude Nordwall 32 ist der mit A 30.2 bezeichnete Teil der südlichen Außenwand des Gebäudes Haus B mit einer gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Abstandsfläche von nur 9,304 m zu errichten.
- Gegenüber dem Gebäude Nordwall 32 ist der mit A 31.1 bezeichnete Teil der südlichen Außenwand des Gebäudes Haus B mit einer gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Abstandsfläche von nur 7,814 m zu errichten.
- Gegenüber dem Gebäude Nordwall 32 ist der mit A 35.1 bezeichnete Teil der südlichen Außenwand des Gebäudes Haus B mit einer gegenüber dem § 6 BauO NRW reduzierten Abstandsfläche von nur 5,314 m zu errichten.
- Übrige Grenzabstände sind gem. § 6 BauO NRW zu ermitteln.

5. Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO

ST Auf der Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) unzulässig.

6. Fläche 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
 - Entlang der Grenze zum Grundstück Gemarkung Attendorf, Flur 12, Flurstück 49 ist entlang der Verkehrsfläche der Straße Ennester Weg eine durchgehende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Pflanzen: Säulenhainbuche, *Carpinus betulus*, Pflanzenqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, H = 60 - 100 cm
 - Anpflanzen von Einzelbäumen
 - Entlang der Grenze zum Grundstück Gemarkung Attendorf, Flur 12, Flurstück 49 ist entlang der Verkehrsfläche der Straße Ennester Weg ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Pflanzen: Säulenhainbuche, *Carpinus betulus*, Pflanzenqualität: 4 x verpflanzt, mit Ballen, U = 18 - 20 cm
 - Entlang der Grenze zum Grundstück Gemarkung Attendorf, Flur 12, Flurstück 910 ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Pflanzen: Amberbaum, *Liquidambar styraciflua* "Paari", Pflanzenqualität: Heister, 4 x verpflanzt, mit Ballen, U = 18 - 20 cm
 - Stützmauern und untergeordnete Bauteile einer Tiefgarage sind zulässig.

7. Begrenzungslinie gem. § 9 (7) BauGB

WD Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

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

WD

- Dächer
 - Walmdach
 - Hauptgebäude sind mit einem Walmdach zu errichten.
 - Gegenüberliegende Dachhälften eines Hauptgebäudes sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.
 - Die Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit von 1.1.a. abweichenden Dachformen ist zulässig.
 - Dachneigung
 - Dächer eines Hauptgebäudes sind mit der angegebenen Dachneigung zu errichten. Die Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, Dachgauben, Nebengebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit von 1.2.a. abweichenden Dachneigungen ist zulässig.
 - Materialien der Dacheindeckung
 - Reflektierende oder spiegelnde Materialien aller Art sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Dachmaterialien, die matt und ohne jeglichen Glanzgrad sind.
 - Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen und Materialien, die zur Herstellung von Flachdächern verwendet werden.

Flachdächern verwendet werden.

1.4. Farben der 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.

1.5. Firstrichtung

- Die zulässige Firstrichtung eines Hauptgebäudes ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Die Firstrichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ist abweichend von 1.5.a. zulässig.
- Nebenfirste sind nur mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

1.6. Solaranlagen

a. Solaranlagen dürfen nicht in die Dachüberstände hineinragen.

1.7. Abweichungen

a. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind abweichend von 1.3. und 1.4. zulässig.

2. Außenwände

2.1. Materialien der Außenwände

- Zulässig sind Ziegelmauerwerk, Stahlbeton sowie Putz. Zur Wandverkleidung sind Holz, Kunststoff oder Metall zulässig, wenn die Oberflächen matt und ohne jeglichen Glanzgrad sind oder den zulässigen Farben der Außenwände oder der Dacheindeckung entsprechen.
- Reflektierende oder spiegelnde Materialien aller Art sind unzulässig.
- Ausnahmsweise sind Glasfassaden zulässig.

2.2. Farben der Außenwände

- 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, 0958010, 0958020, 1009005, 1009010, 0009000, 0008500

- Zulässig sind zusätzlich die Farben, die den nachfolgenden RAL-Farbnummern der RAL-Classic-Karte entsprechen:

9010, 9016, 9003 und 9001

- Andere Farben sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind von 2.2. abweichende Farben zur Fassadengliederung und Fassaden aus Glas.

3. Einfriedungen

3.1. Einfriedungen

- Einfriedungen sind nur als durchgängig gepflanzte Hecken gemäß Pflanzenauswahlliste zulässig.
- Pflanzen:

Hainbuche	Rotbuche	Weißdorn	Liguster
-----------	----------	----------	----------
- Andere Einfriedungen sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen

— Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 844 Flurstücksnummer

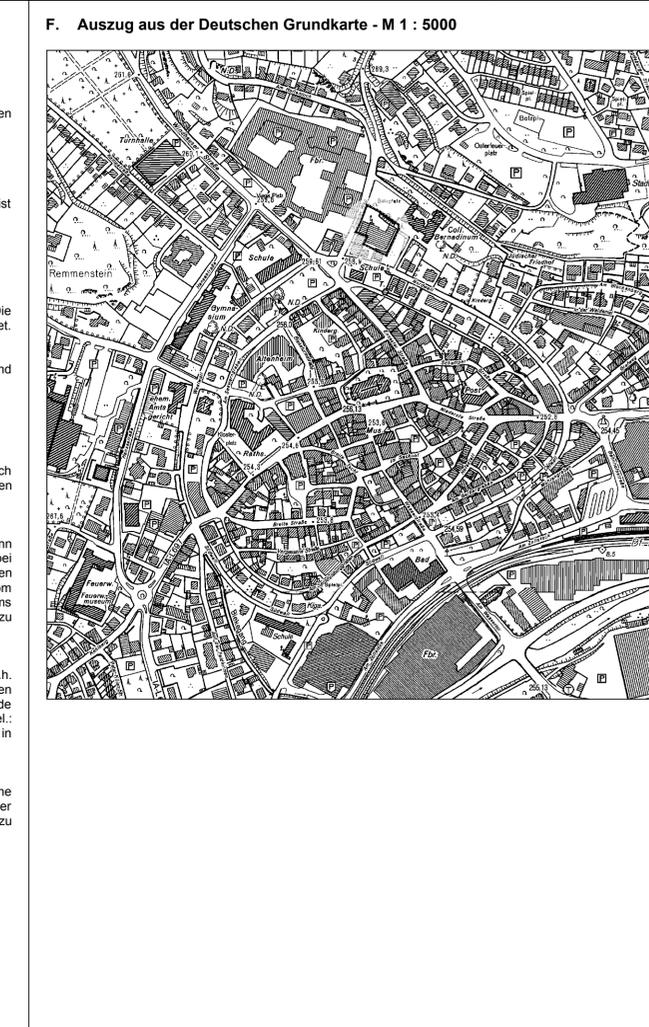
▣ Gebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnquartier Ennester Tor“)

D. Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB

▣ Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Altlastenverdachtsfläche).

E. Hinweise

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
 Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB wurden angewendet.
- Vorhaben- und Erschließungsplan
 Gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt.
- Vorhabenträger
 Vorhabenträger ist die Brasspark GbR, Biggen 5, 57439 Attendorf.
- Durchführungsvertrag
 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag. In ihm hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des in den beigefügten Anlagen näher erläuterten Bauvorhabens und zur Realisierung aller Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen verpflichtet.
- Kampfmittelfreiheit
 Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdengriffe 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 vom 12.11.2003 (GV. NRW. S. 685) und der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums -75-54.08.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.
- Bodendenkmäler
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Maueränderungen 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).
- Altbergbau
 Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdengriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.



G. Verfahrenshinweise

Nr.	Verfahren	Datum	Siegel	Unterschrift
1	Beschluss zur Aufstellung	23.11.2015	Siegel	Hansestadt Attendorf, 21.03.2016 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
2	Scopingtermin zur Ermittlung umweltbezogener Informationen	-----		
3	Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	23.11.2015	Siegel	Hansestadt Attendorf, 21.03.2016 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
4	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	19.01.2016 - 18.02.2016	Siegel	Hansestadt Attendorf, 21.03.2016 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
5	Abwägung und Satzungsbeschluss	16.03.2016	Siegel	Hansestadt Attendorf, 21.03.2016 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister
6	Rechtskraft	26.03.2016	Siegel	Hansestadt Attendorf, 29.03.2016 gez. Christian Pospischil Der Bürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31
 "Wohnquartier Ennester Tor"

Gemarkung Attendorf
 Flur 12

M 1 : 500