

WH= max. 4,40 m bei geneigtem Dach
WH= max. 8,00 m bei Flachdach

WA	O
0,4	-
ED	E max. 3 Wo D max. 2 Wo

FH= max. 378,20 m ü NHN
AH= max. 376,00 m ü NHN

WA	O
0,4	-
ED	E max. 3 Wo D max. 2 Wo

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 zuletzt getrendelten Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt getrendelten Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1786) in der zuletzt getrendelten Fassung
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt getrendelten Fassung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt getrendelten Fassung
Baordnung 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 zuletzt getrendelten 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 zuletzt getrendelten Fassung
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zuletzt getrendelten Fassung
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) in der zuletzt getrendelten Fassung
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zuletzt getrendelten 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 zuletzt getrendelten Fassung

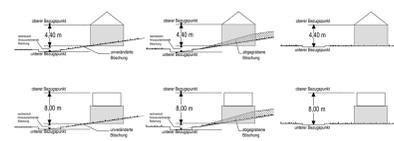
A. Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO i. V. m. PlanZV

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

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

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

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO
0,4
Wandhöhe als Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:
Die Wandhöhe ist der lichte Abstand zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt.
2. Den unteren Bezugspunkt bildet die Höhe (NHN) der angrenzenden und fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Straßenachse. Die Lage dieses Bezugspunktes in der Straßenebene 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.
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 ähnliche sind Bestandteil der maximal zulässigen Wandhöhe.
4. Zulässig ist die in der Planzeichnung festgesetzte bauliche Wandhöhe von maximal 4,40 m.
5. Ausschließlich für Gebäude mit Flachdach ist die in der Planzeichnung festgesetzte bauliche Wandhöhe von maximal 8,00 m zulässig.
6. Werden die bei dem Bau der Verkehrsfläche oberhalb der Straßenoberfläche vorhandenen Böschungen unverändert dauerhaft erhalten oder abgetragen, können dann deren verbleibende Höhen rechnerisch der jeweils zulässigen baulichen Wandhöhe hinzugefügt werden.
7. Systemskizzen (Beispiel):



Firsthöhe / Attikahöhe als Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die angegebene Firsthöhe (FH) oder Attikahöhe (AH) und stellt die absolute Gebäudehöhe dar.
- Die maximale Firsthöhe (FH) wird auf 378,20 Meter üNHN und die maximale Attikahöhe (AH) auf 376,00 Meter üNHN festgesetzt.

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

- Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
Gemäß § 3 (3) BauNVO ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die rückwärtige Baugrenze um bis zu 1,00 m zulässig.
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

- Werden Garagen, überdachte Stellplätze und
 - Abstellkappen / -räume
 - Anlagen der Außenwerbung sowie Firmen- und Preisschilder 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
 - Wertschöpfbehälter

- 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.
- Werden Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen in einem Abstand von nur 1,00 m zur angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche oder Fußweg errichtet, ist die zu dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gelegene Gebäudeaußenwand zu begründen, indem in den verbleibenden 1,00 m breiten Grundstücksstreifen Rank- und Kletterpflanzen zur Wandbegrenzung gepflanzt werden.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
E max. 3 Wo
1. Je Einzehhäuser sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
D max. 2 Wo
2. In Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- 5. Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist
Die Fläche ist von jeglicher Bebauung mit einer Höhe von über 0,80 m über der angrenzenden und endgültig hergestellten Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

- 6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Straßenverkehrsfläche
Höhe der Straßenverkehrsfläche ü NHN (über Normalhöhennull) gem. § 9 (3) BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

7. 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
- Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ab 3 Meter laufender Pflanzfläche mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen. Ab 40 Meter laufender Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume aus der Pflanzliste Laubbau und/oder Obstbaum zu pflanzen.
 - Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro laufende 5 Meter Pflanzfläche 1 Strauch aus der Pflanzliste Strauch zu pflanzen. Jede darüber hinaus entstehende Restfläche ist als 5 Meter Pflanzfläche anzusehen. Ab 2 Sträuchern sind mindestens 2 verschiedene Arten aus der Pflanzliste zu wählen.
 - Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Herstellung von Grundstückszufahrten und -zuwegungen auf Baugrundstücken mit einer Einzelebene eine Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von insgesamt maximal 7,50 m zulässig.
 - Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Herstellung von Grundstückszufahrten und -zuwegungen auf Baugrundstücken mit einer Doppelhaushälfte 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.
 - Nebenanlagen in Form von Zäunen und Stützmauern sind zulässig.

Hinweis zur Pflanzfläche:
Die laufende Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Grundstückszufahrten und -zuwegungen auf den Baugrundstücken. Die Ausgestaltung der zulässigen Nebenanlagen richtet sich nach den Vorgaben der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften.

- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten ist, überlagert wird, darf eine Wuchshöhe der Pflanzen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Die Anpflanzungen sind spätestens nach Baufertigstellung oder in der darauf folgenden Pflanzperiode zu vollziehen.
- Pflanzliste Laubbau:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eibeweine	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre, Acer campestre Fastigiata
Hainbuche	Carpinus betulus, Carpinus betulus Fastigiata
Mahlebere	Sorbus intermedia
Rothbuche	Fagus sylvatica, Fagus sylvatica Davayk
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spierlinden	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides, Acer platanoides Columnare
Stieleiche	Quercus robur, Quercus robur Fastigiata
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Waldahorn	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata, Tilia cordata Rancho
- Pflanzqualität Laubbau, Hochstamm: 3 x v., m. B., U = mind. 12 - 14 cm
- Pflanzliste Obstbaum:

Äpfel (z.B.):	Birnen (z.B.):
Bohnäpfel	Blumenbachs Butterbirne
Danziger Kantapfel	Frühe aus Trevoix
Dülmener Rosenapfel	Gelbe Butterbirne
Jakob Lebel	Großer Katzenkopf
Luxemburger Renette	Neue Poltau
Roter Bairepisch	Phillipsbirne
Schöner von Nordhausen	
Weißer Klarapfel	
Schöner aus Boskop	
- Pflanzliste Strauch:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Bauernjasmind	Philadelphus coronarius
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Eisig-Rose	Rosa gallica

- Feldahorn
Felsenbirne
Fleider
Forsythia
Gemeiner Schneeball
Gemeine Traubeneiche
Hainbuche
Hartleipfel
Haselnuss
Hundrose
Johannisbeere
Kantabricke
Kornelrösche
Pflaumen
Salweide
Sanddorn
Schmetterlingsstrauch
Schwarzer Holunder
Zweigriffeliger Weißdorn
- Acer campestre
Ameinander beinis
Syringa vulgaris
Forsythia intermedia
Viburnum opulus
Prunus padus
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Cornus wiliamsii
Rosa canina
Ribes nigrum
Rosa rugosa
Cornus mas
Euonymus europaeus
Salix caprea
Hippophae rhamnoides
Buddleja davidii
Sambucus nigra
Crataegus berytanga
13. Pflanzqualität Strauch: H= mind. 100 cm, 2 x v., m. B.

- 8. Sonstige Planzeichen gem. § 16 (5) BauNVO**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 84 "Windhausen Höhenstraße"
- B. Sonstige Darstellungen**
Grundstücksteilungsvorschlag
Vorhandener Grenzpunkt und Flurstücksgrenzen
Flurstücknummer
Flurgrenze

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Hansestadt Attendorn hat eine Gestaltungssatzung - Satzung über örtliche Bauvorschriften - für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 "Windhausen Höhenstraße" beschlossen. Auf den räumlichen Geltungsbereich ist diese Gestaltungssatzung in der jeweils rechtskräftigen Fassung anzuwenden.

D. Hinweise

- Kampfmittelfreiheit
Die Bezirksregierung Arnsberg teilt mit Schreiben vom 26.02.2021 mit, dass keine Maßnahmen erforderlich seien, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdrauch außergewöhnlich verflüchtigt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Bodendenkmäler
Bei Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02781 - 93750; Fax: 02781 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungslage sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungslage vorübergehend oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Meteorologien zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- 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 Vermineralisierung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Stellplatzsatzung
Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze ist in einer separaten Stellplatzsatzung geregelt.

E. Verfahrenshinweise

- Beschluss zur Aufstellung
Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13b BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Windhausen Höhenstraße" gefasst und die Begründung sowie den Entwurf gebilligt. Der Beschluss ist am örtlich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Attendorn, Der Bürgermeister
Christian Pospischil
- Örtliche Auslegung
Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13b BauGB den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Windhausen Höhenstraße" gefasst und die Begründung sowie den Entwurf gebilligt. Der Beschluss ist am örtlich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Attendorn, Der Bürgermeister
Christian Pospischil

3. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am gem. § 4 (2) BauGB beschlossen, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom ... sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum ... ihre Stellungnahme abzugeben.
Hansestadt Attendorn, Der Bürgermeister
Christian Pospischil

4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 84 "Windhausen Höhenstraße" als Satzung beschlossen.
Hansestadt Attendorn, Der Bürgermeister
Christian Pospischil

5. Übereinstimmungserklärung

Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... überein. Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BauNVO ordnungsgemäß zustande gekommen.
Hansestadt Attendorn, Der Bürgermeister
Christian Pospischil

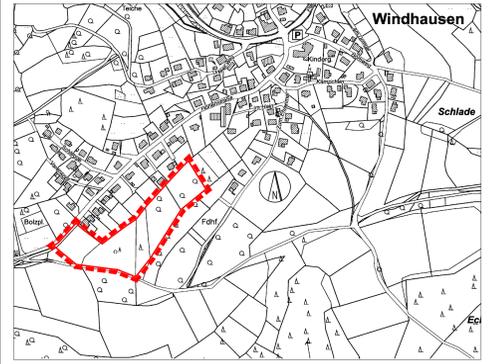
6. Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 84 "Windhausen Höhenstraße" hat am gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt. Die örtliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan einschließlich gebilligter Begründung zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.
Hansestadt Attendorn, Der Bürgermeister
Christian Pospischil

F. Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte an betrifft.
Hansestadt Attendorn, Offentl. best. Verm. - Ing.

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



SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

Bebauungsplan Nr. 84 "Windhausen Höhenstraße"

Gemarkung Windhausen
Flur 3 und 4
M 1 : 500