



Preamble  
 § 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 Art. 2 des Gesetzes über die Zusammenlegung der allgemeinen Kommunalwahlen mit den Europawahlen (KWahlZG) vom 24.08.2008 (GV. NRW. S. 514)  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
 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 Art. 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbauänderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Strahlenschutzvorsorgegesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 696)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)  
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz-BodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch: das Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

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

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

**Whs** Wohnhaus  
 1. Zulässig ist ein Wohnhaus mit Doppelgarage.  
 2. 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  
 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 BauNVO  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO  
 FH = max. 483,00 m ü NN maximale Firsthöhe über NN 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  
 A/B Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO  
 1. Baufläche A  
 2. Baufläche B  
 - - - - - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO  
 □ Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO  
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Carports, Garagen und Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zur angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einhalten.

**4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

**AM** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung: private Mischverkehrsfläche

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

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

1. Die auf der Fläche vorhandene Weihnachtsbaumkultur ist zu entfernen.  
 2. Auf dem Grundstück mit der Bezeichnung A sind mindestens 2 Laubbäume gemäß Pflanzenauswahlliste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 3. Anpflanzen von Laubbäumen gemäß Pflanzenauswahlliste I:

Spitzahorn	Stieleiche	Trauerweide	Rotbuche
Bergahorn	Esche	Vogelkirsche	Hainbuche
Winterlinde			

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

4. Auf dem Grundstück mit der Bezeichnung B ist mindestens 1 Obstbaum 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 und Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von Zufahrten und Zuwegungen ist zulässig.  
 9. Alle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß § 9 (1a) BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den auf den Grundstücken mit den Bezeichnungen A und B jeweils zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

**6. 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. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der Deutschen Telekom AG, der Stadtwerke Attendorn GmbH sowie der Stadt Attendorn, unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen zu verlegen und dauerhaft zu unterhalten.  
 2. Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung der Ver- und Versorgungsleitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.  
 3. Die Fläche hat eine durchschnittliche Breite von 4,00 m.

**7. 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

Feldahorn	Weide	Kornelkirsche	Schwarzer Holunder
Roter Hirteneigel	Heselnuss	Pflaumenhütchen	Traubenhilander
Liguster	Heckerkirsche	Traubenkirsche	Gemeiner Schneeball
Südkirsche	Faulbaum	Kreuzdorn	Hainbuche
Hundsrose	Weinrose	Eberesche	

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

**3. Anpflanzen von Laubbäumen gemäß Pflanzenauswahlliste V:**

Spitzahorn	Stieleiche	Trauerweide	Rotbuche
Bergahorn	Esche	Vogelkirsche	Hainbuche
Winterlinde			

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

4. Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen und sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.  
 5. Alle Pflanzmaßnahmen sind gemäß § 9 (1a) BauGB als Ausgleichsflächen den auf den Grundstücken mit den Bezeichnungen A und B jeweils zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

**8. Begrenzungslinie gem. § 9 (7) BauGB**

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnhaus Höhenstraße 27a“ gem. § 9 (7) BauGB

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

**1. Dächer**

**SD**

35°- 43°

1.1. Satteldach  
 a. Das Hauptgebäude ist mit einem Satteldach zu errichten.  
 b. Beide Dachhälften des Hauptgebäudes 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.

1.2. Dachneigung  
 a. Das Satteldach des Hauptgebäudes ist mit der angegebenen Dachneigung zu errichten.  
 b. 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 1.2.a. abweichenden Dachneigungen ist zulässig.

1.3. Dachgauben  
 a. Die gesamte Länge aller Gauben darf, gemessen zwischen den Giebelwänden, je Hausseite höchstens die Hälfte der Länge der darunterliegenden Hausbreite betragen. Gauben müssen einen Mindestabstand von mind. 1,50 m zur giebelseitigen Gebäudeabschlusswand einhalten. Der Dachanschnitt der Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des dazugehörigen Dachfirstes liegen. Gauben dürfen nicht vor die traufseitige Gebäudeabschlusswand 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 Solaranlagen und 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 (Umbraugrau)	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 des Hauptgebäudes 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. Solaranlagen  
 a. Solaranlagen dürfen nicht in die Dachüberstände hineinragen.

1.8. Abweichungen  
 a. Dachbegrünungen und Solaranlagen 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, 0909010, 0909020, 0959010, 0959020, 0959010, 0959020, 1009005, 1009010, 1009020, 1008500

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.

**3. Einfriedungen**

3.1. Einfriedungen  
 a. Einfriedungen sind nur als durchgängig gepflanzte Hecken gemäß Pflanzenauswahlliste VI, als naturbelassene, dunkelbraune oder schwarze Holzzaune 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 Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen  
 z.B. 497  
 Flurstücksnummer  
 ▨ Wohngebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.18 „Wohnhaus Höhenstraße 27a“)  
 ▩ Garage (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.18 „Wohnhaus Höhenstraße 27a“)

**D. Hinweise**

1. Vorhabensträger  
 Vorhabensträger sind die Eheleute Peter und Miriam Fuhrmann, Mühlhardt 28, 57439 Attendorn.

2. Durchführungsvertrag  
 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.18 „Wohnhaus Höhenstraße 27a“ ist ein Durchführungsvertrag in ihm hat sich der Vorhabensträger zur Durchführung des in den beigefügten Anlagen näher erläuterten Bauvorhabens, zur Realisierung aller Pflanzmaßnahmen sowie zur Durchführung aller Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft jeweils auf dem mit A bezeichneten Grundstück sowie zur Herstellung der privaten Erschließungsstraße 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 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 Rundlass des Innenministeriums -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bau- 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, Mauerreste und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 027619375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW).

**E. Verfahrenshinweise**

Nr.	Verfahren	Datum	Siegel	Unterschrift
1	Beschluss zur Aufstellung	26.01.2009	Siegel	gez. Alfons Stumpf
2	Scopingtermin zur Ermittlung umweltbezogener Informationen	-----	-----	-----
3	Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	26.01.2009	Siegel	gez. Alfons Stumpf
4	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.02.2009-06.03.2009	Siegel	gez. Alfons Stumpf
5	Abwägung und Satzungsbeschluss	01.04.2009	Siegel	gez. Alfons Stumpf
6	Rechtskraft	03.04.2009	Siegel	gez. Alfons Stumpf

**F. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000**

**SATZUNG DER STADT ATTENDORN**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnhaus Höhenstraße 27a“**

Gemarkung : Windhausen  
 Flur : 4  
 M : 1 : 500

Attendorn natürlich