



Praambel
 § 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. 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung (GO-Reformgesetz) vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

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 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2673)

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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

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 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

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

- Zulässig sind Wohngebäude.
- Unzulässig sind die Nutzungen gem. § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO.

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB

Büro Bürogebäude

- Zulässig ist ein Bürogebäude.
- Unzulässig sind alle anderen Nutzungen.

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

z.B. **0,1** Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

z.B. **0,1** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 BauNVO

z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

z.B. **FH = max. 7,00 m** Firsthöhe als maximale Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- Die Firsthöhe ist der lichte Abstand zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt.
- Den unteren Bezugspunkt stellt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Straßenachse dar. Die Lage dieses Bezugspunktes in der Straßenachse wird bestimmt durch dessen kürzeste Entfernung zur Mitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Gebäudeaußenwand.
- Den oberen Bezugspunkt stellt der Dachfirst dar.

4. 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

SD Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

----- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

- Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zur angrenzenden Verkehrsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 105 einhalten.
- Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.
- Die an der Grenze zum Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 421 vorhandene Hecke ist zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

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

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

----- Straßenbegrenzungslinie

6. Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Die private Grünfläche ist einschließlich ihres Aufwuchses in Form von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Es sind mindestens 3 Obstbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm, gemäß Pflanzenauswahlhilfe I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Anpflanzen von Obstbäumen gemäß Pflanzenauswahlhilfe I :
 Apfel Birne Pflaume Kirsche
- Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit Rasen der Pflanzenauswahlhilfe II einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.
- Einsäen von Rasen gemäß Pflanzenauswahlhilfe II :
 Saatmischung Landschaftsrasen mit Kräutern Saatmischung Blumenwiese „Kelly“
- Die unter 5.2. genannte Pflanzmaßnahme ist gemäß § 9 (1a) BauGB dem auf dem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 102/2 aufgrund der Errichtung des Bürohauses ausgelösten Eingriff in Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
- Die Anlage von Zufahrten und Zuwegungen sowie von Gartenhäusern, Gewächshäusern, Grillplätzen und Stellplätzen ist ausnahmsweise zulässig.
- Die Anlage von Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen und sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.

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

- Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der Deutschen Telekom AG, der Stadtwerke Attendorn GmbH sowie der Stadt Attendorn, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Die Fläche hat eine Breite von 5,00 m.

8. Begrenzungslinie gem. § 9 (7) BauGB

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Heinrich-Kaiser-Straße 16“ gem. § 9 (7) BauGB

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

1. Dächer

SD

- Satteldach
 - Hauptgebäude sind mit einem Satteldach zu errichten.
 - Beide Dachhälften des Hauptgebäudes sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.
 - 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.
- Dachneigung
 - Das Satteldach von Hauptgebäuden ist mit der angegebenen Dachneigung zu errichten.
 - Die Errichtung von Dächern 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.
- Dachgauben
 - 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 gebäudefeitigen Gebäudeabschlusswand einhalten. Der Dachanschnitt der Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des dazugehörigen Dachfirstes liegen. Gauben dürfen nicht vor die traufseitige Gebäudeabschlusswand vortreten.
 - Eine andere als die angegebene Gestaltung der Gauben ist unzulässig.
- Materialien zur 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.
- Farben zur Dacheindeckung
 - 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)
 - Andere Farben sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zink und Kupfer.
- Firstrichtung
 - Die zulässige Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
 - 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.
 - Nebenfirste sind nur mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes zulässig.
- Solaranlagen
 - Solaranlagen dürfen nicht in die Dachüberstände hineinragen.
- Abweichungen
 - Dachbegrünungen und Solaranlagen sind abweichend von 1.4. und 1.5. zulässig.

2. Außenwände

- Materialien der Außenwände
 - 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.
 - Reflektierende oder spiegelnde Materialien aller Art sind unzulässig.
- Farben der Außenwände
 - Zulässig sind die Farben, die den nachfolgenden RAL-Farbnummern des RAL-Design-Systems entsprechen :
 0609005, 0609010, 0709010, 0709020, 0759010, 0759020, 0609005, 0609010, 0609020, 0659010, 0659020, 0609010, 0609020, 0608010, 0608020, 0659010, 0659020, 0658010, 0658020, 1009005, 1009010, 0609000, 0609500

- 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.

3. Einfriedigungen

- Einfriedigungen
 - Einfriedigungen sind nur als durchgängig gepflanzte Hecken gemäß Pflanzenauswahlhilfe III, als naturbelassene dunkelbraune oder schwarze Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als natürliche Bruchsteinmauern zulässig.
 - Anpflanzen von Hecken gemäß Pflanzenauswahlhilfe III :
 Haibuche Rotbuche Weißdorn Haselnuss
 - Andere Einfriedigungen sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen

○ Vorhandene Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen

102/2 Flurstücksnummer

W Wohngebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Heinrich-Kaiser-Straße 16“)

X Nebengebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Heinrich-Kaiser-Straße 16“)

D. Hinweise

- Vorhaben**
 Das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Heinrich-Kaiser-Straße 16“ ist das bereits vorhandene Bürogebäude.
- Vorhaben- und Erschließungsplan**
 Gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Heinrich-Kaiser-Straße 16“ ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Bürogebäude und dessen verkehrliche, technische und sonstige Erschließung.
- Erweiterter Geltungsbereich**
 Gemäß § 12 (4) BauGB ist ein außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegener Teil des Grundstückes Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 102/2, der mit einem Wohngebäude bebaut ist, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Heinrich-Kaiser-Straße 16“ einbezogen worden.
- Durchführungsvertrag**
 Zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist gemäß § 12 (1) BauGB der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Attendorn notwendig. Gemäß § 12 (3) BauGB bezieht sich der Durchführungsvertrag auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Besteht die Absicht, auf der Baufläche mit der Festsetzung „WR“ (reines Wohngebiet) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Heinrich-Kaiser-Straße 16“ oder auf der Baufläche mit der Festsetzung „Büro“ (Bürogebäude) weitere bauliche Anlagen oder Nutzungen, als die bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Heinrich-Kaiser-Straße 16“ vorhanden sind oder über die bereits ein Durchführungsvertrag unterzeichnet ist, zu errichten oder aufzunehmen, ist gemäß § 12 (3a) Satz 2 BauGB die entsprechende Ergänzung des bestehenden Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines weiteren Durchführungsvertrages zur Vereinbarung weiterer Vorhaben erforderlich.
- Vorhabenträger**
 Vorhabenträger ist Herr Matthias Heuel, Heinrich-Kaiser Straße 16, 57439 Attendorn.

6. Bestandteil des Durchführungsvertrages
 Bestandteil des Durchführungsvertrages sind die Antragsunterlagen zur Baugenehmigung des Vorhabens.

7. Kampfmittelfreiheit
 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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW).

8. 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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, 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 M 1 : 5000

E. Verfahrenshinweise

Nr.	Verfahren	Datum	Siegel	Unterschrift
1	Beschluss zur Aufstellung	26.11.2007		
2	Scopingtermin zur Ermittlung umweltbezogener Informationen	-----		
3	Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	26.11.2007		
4	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.03.2008-04.04.2008		
5	Abwägung und Satzungsbeschluss	07.05.2008		
6	Rechtskraft	10.05.2008		

SATZUNG DER STADT ATTENDORN

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Heinrich-Kaiser-Straße 16“

Gemarkung : Attendorn
 Flur : 34
 M 1 : 500