

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 Art. I 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 Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
 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. I 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

Whs	Wohnhaus
	1. Zulässig ist ein 1-Familien-Wohnhaus mit Büroräumen und 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. 320,00 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
[Dashed Box]	Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
[Dotted Box]	Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
[Solid Box]	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 auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 9, Flurstück 702 einhalten.

4. 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
[Line]	Straßenbegrenzungslinie

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

- Die auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A vorhandene Baulauffläche ist zu entfernen.
- Die auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B vorhandene Kirschlorbeerhecke ist zu entfernen.
- Das auf den Grundstücken Gemarkung Windhausen, Flur 9, Flurstücke 594 und 702 anfallende und unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Flurstück 594 zu versickern.
- Auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 9, Flurstück 594 sind mindestens 2 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
-------	-------	---------	---------

- Auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 9, Flurstück 594 ist ein mindestens 20 m² großer und mindestens 1,50 m tiefer Teich anzulegen und fachgerecht zu bepflanzen. Innerhalb der nördlich angrenzenden Ufer- und Böschungsbereiche sind mindestens 5 Sträucher der Pflanzenauswahlhilfe II und mindestens 1 Baum der Pflanzenauswahlhilfe III zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlhilfe II :

Weide	Gemeiner Schneeball	Herbst-Steinbrech	Trollblume
Glockenblume	Funkie	Malve	Schlangen-Knöterich
Bambus	Baumralle	Gräser	Pfennikraut

8. Anpflanzen von Bäumen gemäß Pflanzenauswahlhilfe III :

Trauerweide

9. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern beplanten Flächen sind mit Rasen der Pflanzenauswahlhilfe IV einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Einsäen von Rasen gemäß Pflanzenauswahlhilfe IV :

Saatmischung Landschaftsrasen mit Kräutern	Saatmischung Blumenwiese „Kelly“
--	----------------------------------

- Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen und sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.
- Alle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß § 9 (1a) BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 9, Flurstück 594 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

- 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.
- Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung der Ver- und Versorgungsleitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Die Fläche hat eine durchschnittliche Breite von 6,00 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

- Auf der mit A bezeichneten Fläche sind eine durchgängige und mindestens zwei-reihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzenauswahlhilfe V und mindestens 2 Bäume als Überhälter der Pflanzenauswahlhilfe VI zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf der mit B bezeichneten Fläche ist eine durchgängige Hecke aus Sträuchern der Pflanzenauswahlhilfe V zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlhilfe V :

Feldahorn	Weide	Kornelkirsche	Schwarzer Holunder
Roter Hartriegel	Hasselnuß	Pfaffenhütchen	Traubenholunder
Liguster	Hackbirkirsche	Traubenkirsche	Gemeiner Schneeball
Süßholzwurz	Faulbaum	Kreuzdorn	Hainbuche
Hundsrose	Weinrose	Eberesche	

4. Qualität der Sträucher :

Höhe 100 - 150 cm, ohne Ballen, mindestens 5 Triebe

5. Anpflanzen von Bäumen gemäß Pflanzenauswahlhilfe VI :

Spitzahorn	Stieleiche	Trauerweide	Rotbuche
Eberesche	Bergahorn	Esche	Vogelkirsche
Winterlinde	Hainbuche	Ulm	

6. Qualität der Bäume :

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

- Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen und sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.
- Alle Pflanzmaßnahmen sind gemäß § 9 (1a) BauGB als Ausgleichsflächen den auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 9, Flurstück 594 zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

8. Begrenzungslinie gem. § 9 (7) BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnhaus Am Noacken 5a“ gem. § 9 (7) BauGB

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

1. Dächer

- Satteldach**
 - Das Hauptgebäude ist 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 des Hauptgebäudes ist mit der angegebenen Dachneigung zu errichten.
 - 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

- 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.
- 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.

1.5. Farben zur Dacheindeckung

RAL 7011 (Eisengrau)	RAL 7022 (Umbra)grau	RAL 7024 (Graphit)grau
RAL 8007 (Reh)braun	RAL 8011 (Nuss)braun	RAL 8015 (Kastanien)braun
RAL 8016 (Mahagoni)braun	RAL 8017 (Schokoladen)braun	RAL 8028 (Terrabraun)
RAL 9017 (Verkehrs)schwarz		

b. Andere Farben sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zink und Kupfer.

- Firstrichtung**
 - Die zulässige Firstrichtung des Hauptgebäudes 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.

1.7. Solaranlagen

- Solaranlagen dürfen nicht in die Dachüberstände hineinragen.

1.8. 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.

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, 0908010, 0908020, 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

3. Einfriedungen

- Einfriedungen**
 - Einfriedungen sind nur als durchgängig gepflanzte Hecken gemäß Pflanzenauswahlhilfe VII, als naturbelassene, dunkelbraune oder schwarze Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als natürliche Bruchsteinmauern zulässig.
 - Anpflanzen von Hecken gemäß Pflanzenauswahlhilfe VII :

Hainbuche	Rotbuche	Weißdorn	Liguster
-----------	----------	----------	----------

 - Andere Einfriedungen sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen

[Line]	Vorhandene Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen
z.B. 594	Flurstücksnummer
[Whs]	Wohngebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnhaus Am Noacken 5a“)
[Ga]	Garage mit Überdachung (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnhaus Am Noacken 5a“)

D. Hinweise

- Vorhabenträger**
Vorhabenträger sind Herr Matthias Henze und Frau Dr. Anna Gördes, Ennester Straße 10, 57439 Attendorn.
- Durchführungsvertrag**
Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.15 „Wohnhaus Am Noacken 5a“ ist ein Durchführungsvertrag. In ihm hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des in den beigefügten Anlagen näher erläuterten Bauvorhabens, zur Herstellung der privaten Erschließungsstraße auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 9, Flurstück 702, zur Realisierung aller Pflanzmaßnahmen sowie zur Durchführung aller Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Grundstück Gemarkung Windhausen, Flur 9, Flurstück 594 verpflichtet.
- Bestandteil des Durchführungsvertrages**
Bestandteile des Durchführungsvertrages sind die Unterlagen zur Baugenehmigung bzw. zur Bauvorlagenplanung.
- Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Kampfmittelfreiheit**
Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdbeurteilungen 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 -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfund, 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.: 02761/9375-0), 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	23.04.2007	[Seal]	[Signature]
2	Scopingtermin zur Ermittlung umweltbezogener Informationen		[Seal]	[Signature]
3	Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	23.04.2007	[Seal]	[Signature]
4	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	21.01.2008-22.02.2008	[Seal]	[Signature]
5	Abwägung und Satzungsbeschluss	09.04.2008	[Seal]	[Signature]
6	Rechtskraft	12.04.2008	[Seal]	[Signature]

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



SATZUNG DER STADT ATTENDORN

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnhaus Am Noacken 5a"

Gemarkung : Windhausen
 Flur : 9
 M 1 : 500

Attendorn natürlich