



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Franziskanerkloster“



Aufgrund ...
 des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NRW S. 336),
 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),
 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481),
 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung -BauO NRW) in der Fassung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256),
 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Nordrhein - Westfalen vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439),
 ... hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn in der Sitzung am 08.11.2000 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 4 „Franziskanerkloster“, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 einschließlich der Planzeichenerklärung sowie den Ansichtzeichnungen gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

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

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

Gebiet für soziale und gesundheitliche Einrichtungen

- zulässig sind folgende Nutzungen:
 - betreutes Wohnen
 - Facheinrichtungen für Intensivpflege
 - Ambulanter Pflegedienst
 - Krankengymnastische Praxis
 - Jugendhilfestation
 - Begegnungstätten
 - Förder- und Beratungseinrichtungen
 - betriebsbedingte Hausmeisterwohnungen

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

0,65 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch den Bau der Tiefgarage im 1. UG ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

FH = 277,00 m üNN Firsthöhe als max. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

WH = z.B. 273,50 m üNN Wandhöhe üNN als zwingende Höhe baulicher Anlagen auf der Baulinie gem. § 18 BauNVO

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

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO:

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO ist der durch die Baugrenzen und die Baulinie begrenzte Teil des Baugrundstückes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

- Die festgesetzte Wandhöhe für bauliche Anlagen auf der äußeren Baulinie beträgt 273,50 m üNN.
- Die festgesetzte Wandhöhe für bauliche Anlagen auf der inneren Baulinie beträgt 275,75 m üNN.

- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
- Fläche, die gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten ist
Sichtfeld gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstiger Nutzung über 0,60 m Höhe über der endgültig hergestellten Fahrbahnoberfläche freizuhalten.
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
öffentliche Verkehrsfäche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
MV Zweckbestimmung: Mischverkehrsfäche
F Zweckbestimmung: Fußweg
Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Fläche für eine Ein- und Ausfahrt
Ausfahrt
Einfahrt
- Fläche für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO
Fläche für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung:
TGA im 1. UG Tiefgarage im 1. Untergeschoss mit mindestens 40 Stellplätzen
Pro Wohneinheit ist mind. 1 Stellplatz zu errichten
St Fläche für Stellplätze
Eine Überdachung der Stellplätze ist unzulässig.
- Fläche, die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu belasten ist
1. Die Fläche umfasst die Befugnis der Stadt Attendorn, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und den a.a.R.d.T. entsprechend zu unterhalten.
2. Die Breite der Fläche beträgt 5,0 m.
3. Eine Bepflanzung, Bebauung, Versiegelung oder sonstige Nutzung der Fläche ist nur nach vorheriger Zustimmung der Stadt Attendorn zulässig.
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Schalldämmende Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- In neu zu errichtenden Gebäuden sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mind. mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 auszustatten.
- Schalldämmende Wand- oder Fensterlüfter oder Rolllädenkästen dürfen die angegebene Schalldämmung nicht nachteilig beeinträchtigen.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Liste mit Vorschlägen (Bäume):

Eiche	Quercus
Esche	Fraxinus excelsior
Wilkirsche	Prunus avium
Rothbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus

- Liste mit Vorschlägen (Sträucher):

Felsenbirne	Amelanchier laevis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Berberitze	Berberis vulgaris
Schmetterlingsstrauch	Buddleia
Zweigflügeliger Weibdorn	Crataegus oxyacantha
Weibdorn	Crataegus monogyna
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Rosen	Rosa spec.
Stechpalme	Ilex aquifolium
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weigelia	Weigelia

- Es sind mind. 60 Sträucher unter Verwendung von mind. 6 verschiedenen Arten zu gleichen Anteilen sowie mind. 8 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Restliche Flächen sind mit einer Blumenwiesenmischung (z.B. Cleve Kellen für Kalkuntergrund) einzusäen.
- Die Anlage von wasserdurchlässigen Fußwegen sowie das Aufstellen von Freizeiteinrichtungen ist zulässig.
- Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.

10. Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Franziskanerkloster“ gem. § 9 (7) BauGB

B. Sonstige Darstellungen

- abzureißendes Nebengebäude
- vorhandenes Gebäude
- Vorhandene Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen
- Grundstückstellungsvorschlag
- Treppe

C. Hinweise

- Gasföhrleitung
An der östlichen Seite der angrenzenden Hansastrasse verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 4 „Franziskanerkloster“ eine Gasföhrleitung der Ruhrgas AG Essen. Das Merkblatt der Ruhrgas AG Essen („Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“) vom 01.11.1993 ist zu beachten.
- Kampfmittelfreiheit
Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe 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 und die Nr. 16.122 VVBauO NW sind zu beachten.
- Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen 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 Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 4 „Franziskanerkloster“ überplant einen Teil des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 33 „Hansastrasse“. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verliert der Bebauungsplan Nr. 33 „Hansastrasse“ für den überplanten räumlichen Geltungsbereich seine Rechtskraft.
- Vorhabenenträger
Vorhabenenträger ist „Gemeinnützige Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe mbH (GFO)“, Maria Theresia Straße 30, 57462 Olpe/ Biggensee
- Durchführungsvertrag
Zur Umsetzung des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes ist zwischen dem Vorhabenenträger und der Stadt Attendorn ein Durchführungsvertrag geschlossen worden. Anlagen zu diesem Durchführungsvertrag sind die Ansichtspläne einschließlich eines Lageplanes des vom Vorhabenenträger beauftragten Architekturbüros Beckmann, Graf- Adolf- Straße 18 – 20, 51065 Köln.

D. Verfahrenshinweise

- frühzeitige Bürgerbeteiligung
Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Nr. 1 BauGB ist verzichtet worden.
Attendorn, 05.06.2001
Der Bürgermeister
gez. i.V. Graumann
- Öffentliche Auslegung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 4 „Franziskanerkloster“ hat in der Zeit vom 19.07.2000 bis 21.08.2000 öffentlich im Bauamt der Stadt Attendorn ausliegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am 11.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Attendorn, 05.06.2001
Der Bürgermeister
gez. i.V. Graumann

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom 12.07.2000 sind die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB aufgefordert worden, bis zum 21.08.2000 ihre Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 4 „Franziskanerkloster“ abzugeben.

Attendorn, 05.06.2001
Der Bürgermeister
gez. i.V. Graumann

4. Erneute Öffentliche Auslegung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 4 „Franziskanerkloster“ hat in der Zeit vom 12.09.2000 bis 27.09.2000 erneut öffentlich im Bauamt der Stadt Attendorn ausliegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am 04.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Attendorn, 05.06.2001
Der Bürgermeister
gez. i.V. Graumann

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom 31.08.2000 sind die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erneut aufgefordert worden, bis zum 27.09.2000 ihre Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 4 „Franziskanerkloster“ abzugeben.

Attendorn, 05.06.2001
Der Bürgermeister
gez. i.V. Graumann

6. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 08.11.2000 gem. § 1 (6) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 4 „Franziskanerkloster“ als Satzung beschlossen.

Attendorn, 05.06.2001
Der Bürgermeister
gez. i.V. Graumann

7. Rechtskraft
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 4 „Franziskanerkloster“ hat gem. § 10 (3) BauGB am 25.11.2000 Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich beglittiger Begründung zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Attendorn dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Attendorn, 05.06.2001
Der Bürgermeister
gez. i.V. Graumann



SATZUNG DER STADT ATTENDORN

vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 4 „Franziskanerkloster“

Gemarkung: Attendorn
Flur : 13
M 1 : 500

Attendorn
natürlich