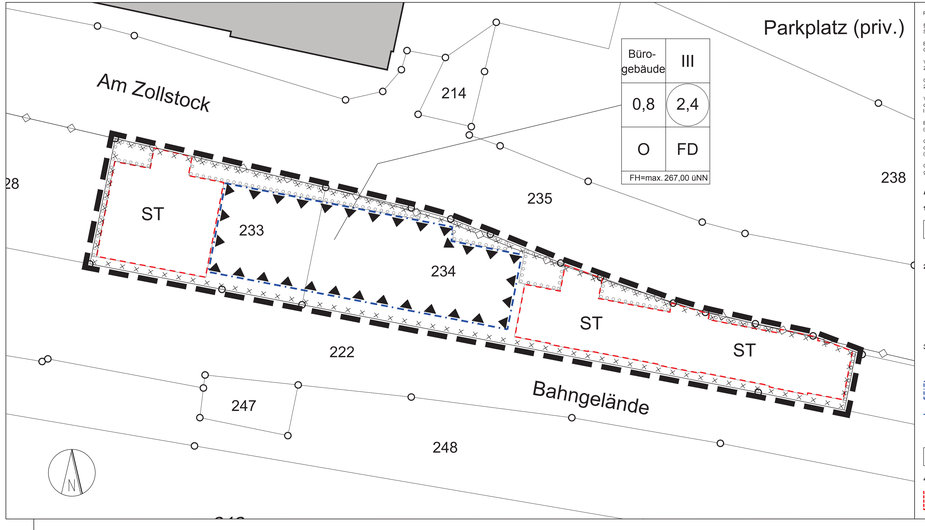


Präambel

§ 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474);

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die baulichte Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

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 Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

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

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

Büro-gebäude — Bürogebäude

1. Zulässig ist ein Bürogebäude.
2. Unzulässig sind alle anderen Nutzungen.

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

2,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 und 20 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

FH=max 267,00 ü NN — 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

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist gem. § 23 (3) Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

4. Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO

ST — Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist unzulässig.

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

1. Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich Böden, auf denen schädliche Bodenveränderungen vorkommen können.
2. Das Ingenieurbüro "Altenbockum & Partner", Aachen hat einen Sanierungsplan mit einer Dokumentation der Altlastensituation, der Versickerungsmöglichkeit und einer Abschätzung der Umweltgefährdung erstellt.
3. Sanierungs- und Schutzmaßnahmen

a. Bei allen Aushubarbeiten ist eine abfallrechtliche Klassifizierung unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen.
b. Aufgrund der verbliebenen Schadstoffgehalte im Boden ist im räumlichen Geltungsbereich eine Entnahme von Grundwasser nur nach gutachterlicher Freigabe und Erteilung notwendiger Erlaubnisse in dazu geeigneten Grundwasserschichten zulässig.

6. Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren 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 3 der VDI 2719 auszustatten.

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

1. Entlang der Grenze zur Verkehrsfläche der Straße Am Zollstock (Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstück 235) sind 6 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

a. Pflanzen: Spitzahorn, Säulenhainbuche
b. Pflanzenqualität: 3 x v., m. B., Stammumfang mindestens 14 - 16 cm
c. Pflanzabstand: siehe Grünordnungsplan und Durchführungsvertrag

2. Entlang der Grenze zu den Grundstücken Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstücke 228 und 234 ist jeweils eine durchgehende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

a. Pflanzen: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum
b. Pflanzenqualität: Höhe mindestens 60 cm
c. Pflanzabstand: höchstens 50 cm

8. Begrenzungslinie gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3" gem. § 9 (7) BauGB

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

1. Dächer

FD — 1.1. Flachdach
a. Hauptgebäude sind mit einem Flachdach zu errichten.
b. Die Errichtung von untergeordneten Gebaudeteilen, Nebengebäuden sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit von 1.1.a. abweichenden Dachformen ist zulässig.

1.2. Materialien zur Dacheindeckung
a. Zulässig sind Zulässig sind ausschließlich Dachmaterialien, die matt und ohne jeglichen Glanzgrad sind.
b. Reflektierende oder spiegelnde Materialien aller Art sind unzulässig.

1.3. Farben zur Dacheindeckung
a. Zulässig sind die Farben, die den nachfolgenden RAL-Farbnummern entsprechen:

RAL 3000 (Feuerrot)	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)		

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

1.4. Dachbegrünung
a. Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
b. Technisch bedingte Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig.

2. Außenwände

2.1. Materialien der Außenwände
a. Zulässig sind Ziegelmauerwerk sowie Putz. Zur Wandverkleidung sind Holz, Kunststoff oder Metall zulässig, wenn die Oberflächen matt und ohne jeglichen Glanzgrad 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, 0969010, 0969020, 0959010, 0959020, 0959030, 1009005, 1009010, 0009000, 0008500, 0008500, 0007500, 0070100, 0060500, 0060500, 0050500

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 in Form von Hecken gemäß Pflanzenauswahlliste oder Gabionenwände zulässig.
b. Pflanzen:

Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum

c. Andere Einfriedungen sind unzulässig.

C. Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB

Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

D. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Unterirdische Mitteldruck-Gasleitung
Im Bereich der dargestellten Mitteldruck-Gasleitung (Betreiber: Stadwerke Attendorn, In der Siesse 14, 57439 Attendorn) sind bei Bauarbeiten im Einbereich entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen bzw. Sicherheitsabstände einzuhalten. Oberirdische Nutzungen sind mit Betreiber abzustimmen.

E. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Flurstücksgrenzen

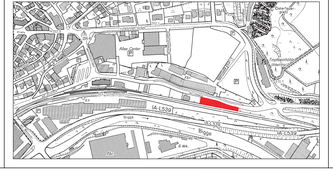
z.B. 233 — Flurstücksnummer

Gebäude (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3")

F. Hinweise

1. Vorhaben- und Erschließungsplan
Gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt.
2. Vorhabenträger
Vorhabenträger ist die Hesse Kalverkämper GbR Vermietungen, Am Zollstock 11, 57439 Attendorn.
3. Durchführungsvertrag
Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Bürogebäude Am Zollstock 3" ist ein Durchführungsvertrag. In ihm hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des in den beigefügten Anlagen näher erläuterten Bauvorhabens und zur Realisierung aller Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen verpflichtet.
4. 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 Hauptkampfgebieten 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.
5. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerverfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW).
6. Altbergbau
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

G. Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1 : 5000


Am Zollstock
Am Zollstock
Bahngelände
Bahngelände
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße