

Bebauungsplan Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" - 37. vereinfachte Änderung

Präambel
 § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 902) in der zurzeit geltenden Fassung

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

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



Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 (1) BauNVO

Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) BauNVO:

- Tankstellen **sind nicht zulässig.**

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke sind **ausnahmsweise zulässig.**

Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO

- Vergnügungsstätten **sind nicht zulässig.**

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

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

(2,0) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. §§ 17 und 20 BauNVO

FH/AH max. ≤ 12,00 m Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO:

- Als Höchstgrenze wird die maximale Firsthöhe (FH) bzw. Attikahöhe (AH) baulicher Anlagen auf ≤ 12,00 m festgesetzt.
- Der untere Bezugspunkt wird durch die natürliche Geländeoberfläche gebildet.
- Den oberen Bezugspunkt bildet der Dachfirst / Attika der baulichen Anlage.

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

a Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

4. Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5. Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

▲▲▲▲ Schalldämmende Anlage als bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall

KH = 304,00 m ü NHN Es wird eine Kuppelhöhe (KH) von 304,00 m ü NHN festgesetzt

6. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzfläche A - Pflanzstreifen

- Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist ab 3 Meter laufender Pflanzfläche mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste "Bäume I" zu pflanzen. Ab 10 Meter laufender Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume aus der Pflanzliste "Bäume I" zu pflanzen.
- Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist pro laufende 1,50 Meter Pflanzfläche ein Strauch aus der Pflanzliste "Sträucher I" zu pflanzen. Jede darüber hinaus entstehende Restfläche ist als 1,50 Meter Pflanzfläche anzurechnen. Ab 2 Sträuchern sind mindestens 2 verschiedene Arten aus der Pflanzliste "Sträucher I" zu wählen.
- Eine Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Anlage von Grundstückszufahrten und -zuwegungen ist an beliebiger Stelle zulässig.
- Die Anlage von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist unzulässig.
- Anpflanzungen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten, spätestens aber in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu vollziehen.

Hinweis zur Pflanzfläche A:

Die laufenden Meter Pflanzfläche bemessen sich pro Grundstück parallel zur Straßenbegrenzungslinie "Zum Langen Acker". Für die Berechnung der Anzahl der innerhalb der privaten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzenden Sträucher ist die Flächengröße abzüglich der notwendigen Grundstückszufahrten maßgeblich. Die im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind zu beachten.

6. Pflanzliste Bäume I:

Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
	Acer platanoides 'Columnare'
Bergahorn	Acer pseudoplatanus 'Erectum'
Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Amberbaum	Liquidambar styraciflua 'Worpesdon'
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur 'Fastigiata'
Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'
Winterlinde	Tilia cordata 'Rancho'

7. Pflanzqualität Bäume I: 3 x v., m. B., U = mind. 18-20 cm

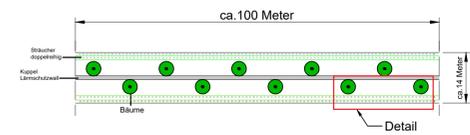
8. Pflanzliste Sträucher I:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Essig-Rose	Rosa gallica
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier laevis
Flieder	Syringa vulgaris
Forsythia	Forsythia intermedia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Johannisbeere	Ribes sanguinea
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schmetterlingstrauch	Buddleja davidii
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

9. Pflanzqualität Sträucher: H = mind. 100 cm, 2 x v., m. B.

Pflanzfläche B - Lärmschutzwall

- Auf der mit **B** gekennzeichneten Fläche sind 10 Bäume mit einem Pflanzabstand von mindestens 20 Meter in Reihe gemäß Pflanzschema und Pflanzliste "Bäume II" sowie dazugehöriger Pflanzqualität zu pflanzen.
- Die mit **B** gekennzeichnete Fläche ist beidseitig der Kuppel doppelreihig mit 80 Sträuchern je Reihe gemäß Pflanzschema und Pflanzliste "Sträucher II" sowie dazugehöriger Pflanzqualität zu bepflanzen.
- Auf den verbleibenden Pflanzflächen ist eine Flächeneinsaat (Untersaat) vorzunehmen.
- Die mit **B** bezeichnete Fläche stellt naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB dar. Die Ausgleichsmaßnahmen sind der Inanspruchnahme von Flächen des geplanten Gewerbegebietes (versiegelte Flächen) und dem damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet.
- Pflanzschema Übersicht:



Hinweis zum Pflanzschema:

Die im Pflanzschema "Übersicht" angegebenen Positionen der Bäume sind als Beispielabstände für die Pflanzfläche **B** zu verstehen. Die in der Detailzeichnung angegebenen Mindestabstände zwischen den Bäumen und den Sträuchern sind einzuhalten.

7. Pflanzliste Bäume II:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubenkirsche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

8. Pflanzqualität Bäume II: 3 x v., m. B., Brusthöhendurchmesser auf 1,30 m mind. 14 cm

9. Pflanzliste Sträucher II:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Essig-Rose	Rosa gallica
Forsythia	Forsythia intermedia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Salweide	Salix caprea
Schmetterlingstrauch	Buddleja davidii
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

10. Pflanzqualität Sträucher: H = mind. 60-80 cm, 2 x v., m. B.

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 37. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 18 "Industriegebiet Ennest"

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (2) Satz 1 BauO NRW 2018

- Höhe von Einfriedungen
 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,60 m über Geländeneiveau nicht überschreiten. Die zulässige Höhe von Einfriedungen auf übrigen Grundstücksteilen ist auf 2,00 m begrenzt.
- Material von Einfriedungen
 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur Einfriedungen aus Hecken oder Holzbohlen in senkrechter Lattung an senkrechten Holzpfählen zulässig. Einfriedungen auf den übrigen Grundstücksteilen können zusätzlich aus verzinkten und/oder kunststoffbeschichteten Metallgitter- oder Stahldrahtzaunen an verzinkten und/oder kunststoffbeschichteten Stahl- oder Betonpfosten bestehen.
- Dachform und Dachneigung
 Zulässige Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und Sheddächer. Geneigte Dachformen sind mit einer Dachneigung von bis zu 18° Neigung zulässig. Bei der Wahl von Flachdächern sollen deren Dachüberstände 10 cm nicht überschreiten.
- Farben der Dacheindeckung
 1. Zur Dacheindeckung sind Farbtöne der nachfolgend aufgeführten RAL-Farbnummern zulässig:
 RAL 7022 Umbragrau
 RAL 7024 Graphitgrau
 RAL 7011 Eisengrau
 RAL 9017 Verkehrsschwarz
 2. Alle anderen Farbtöne sind unzulässig.
 3. Dacheindeckungen eines Gebäudes sind einheitlich und nur aus einem Farbton herzustellen.
 4. Abweichend von (3) 1.-3. sind Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen zulässig.

C. Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- vorhandene Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Grundstückstellungsvorschlag

D. Hinweise

- 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 Hauptkampfgebieten des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und der Gemeinsame Rundlass 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 Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Baugrund
 Der Untergrund des Plangebietes wird von verkarstungsfähigem Kalkstein gebildet, so dass typische Karsterscheinungen, z. B. Erdfalle, nicht ausgeschlossen werden können. Die vom Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW, De-Greif-Str. 195, 47803 Krefeld empfohlene objektbezogene Untersuchung und Bewertung der Baugrundverhältnisse obliegt den späteren Bauherren.
- Vorsorgender Bodenschutz
 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Altbergbau
 Das Plangebiet befindet sich über dem Eisen- und Manganerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenberg“. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Das Vorhandensein von verkarstungs- bzw. auslaugungsfähiges Gestein kann nie vollständig ausgeschlossen werden.

- Starkregenvorsorge
 Das Plangebiet beinhaltet im Nordosten Teilbereiche, die gemäß der Starkregengefahrenkarte potenziell betroffen sind. Eine besondere Überflutungsfahrgführung liegt für das Plangebiet nicht vor, jedoch können sich die prognostizierten Fließgeschwindigkeiten durch die Neuversiegelung von Flächen verändern. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers die Hinweise aus der Starkregengefahrenkarte bei den Planungen zu berücksichtigen und entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

E. Verfahrenshinweise

- Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am **05.09.2022** gem. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 37. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" gefasst und das Konzept gebilligt.
- Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am **24.04.2023** gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Der Beschluss und der Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am **06.05.2023** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom **15.05.2023** bis einschließlich **21.06.2023** stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **15.05.2023** gebeten worden, bis zum **21.06.2023** ihre Stellungnahme abzugeben.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **20.09.2023** gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die 37. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, **27.09.2023**

(Siegel)

Der Bürgermeister
gez. Christian Pospischil

Hansestadt Attendorn, **27.09.2023**

(Siegel)

Der Bürgermeister
gez. Christian Pospischil

Hansestadt Attendorn, **07.12.2023**

(Siegel)

Der Bürgermeister
gez. Christian Pospischil

F. Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 06.07.2022 betrifft.

Olpe, **18.09.2023**

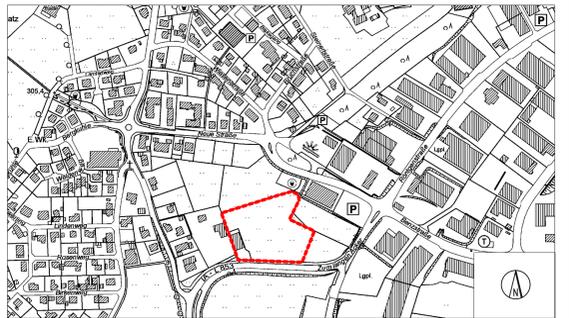
(Siegel)

Kreisvermessungsdirektor
gez. Werner Figge

G. Inhalt der Änderung

Änderung der Art der baulichen Nutzung von Flächen für ein Dorfgebiet (MD) und Immissionsschutzanlage (ISA) in ein Gewerbegebiet (GE) und Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall"

H. Auszug aus der Amtlichen Basiskarte - Maßstab 1 : 5000



SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

Bebauungsplan Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" 37. vereinfachte Änderung

Gemarkung Attendorn
Flur 39
M 1 : 500
Verfahrensstand: Rechtskraft nach § 10 (3) BauGB