



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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 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. 502), in der zurzeit geltenden Fassung

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

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

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen gem § 10 BauNVO

Im Sondergebiet SO "Ferienhausgebiet mit Zentralfunktion" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser,
- Gebäude, die der Verwaltung dienen,
- Wohnung für Betriebsleiter,
- Gastronomie,
- Sanitäranlagen,
- Gebäude, die der Unterbringung von Technik dienen,
- 24-h-Automatenshops und
- Indoorspielbereiche

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

0,6 Grundflächenzahl gem. § 17 und 19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

WH max. +4,50 m Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen in Metern über Oberkante Erdgeschossfußboden

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Gebäude wird in Metern berechnet. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Zugangsebene) bis zur äußeren Schnittkante zwischen aufgehender Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut. Kamine o.ä. Bauteile bleiben hiervon ausgenommen.

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

E Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO maßgebend ist die Achse der schwarzen Linie

Nicht überbaubare Fläche

Stand Liegenschaftskataster: 09.08.2023

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

Straßenbegrenzungslinie

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Hansestadt Attendorn Nr. 23 "Waldenburger Bucht"

B. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Altlastenverdachtsfläche 1-001 "Deponie Waldenburg"

C. Sonstige Darstellungen

Vorhandenes Gebäude

Böschung

Vorhandener Grenzpunkt und Flurstücksgrenzen (außerhalb Geltungsbereich)

101 Flurstücksnummer

D. Hinweise

1. Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Um Fledermäuse in den potenziell vorhandenen Quartieren nicht zu gefährden, sind bei der Beleuchtung von Bauvorhaben Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Wirkungen auf die Insektenfauna entsprechend den Vorgaben der BfN-Skripten 543 zu beachten. Es ist möglichst warmweißes Licht einzusetzen. Eine Abstrahlung von Licht in die Wald- und Seeflächen ist zu vermeiden.

Für die Vögel sind die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) zu beachten. Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos an Gebäuden ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (2021) zu beachten.

2. Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdingriffe 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 Runderlass des Innenministeriums -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, 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).

4. Altlasten

Die mit Altlasten belastete Fläche wurde mit der Signatur für die Altlastenverdachtsfläche 1-001 "Deponie Waldenburg" nachrichtlich gekennzeichnet. Die durch den Deponiekörper entstandenen Verunreinigungen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde weiterhin zu untersuchen (Wirkungspfade Boden - Grundwasser, Boden(luft) - Mensch). Grundsätzlich sind bei allen zukünftigen Maßnahmen die Oberböden gemäß den Vorgaben der bodenschutzrechtlichen Regelungen zu untersuchen (Wirkungspfad Boden - Mensch). Zudem ist zu prüfen, ob eine Grundwasseremissionsstelle einzurichten ist und die Wasserstände dauerhaft zu überwachen sind.

E. Verfahrenshinweise

1. Beschluss zur Aufstellung
 Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am 04.09.2023 gem. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Waldenburger Bucht" gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt.

Hansestadt Attendorn, 20.12.2023

Der Bürgermeister
 gez. Christian Pospischil

2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am 04.09.2023 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 15.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 27.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023 stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.2023 gebeten worden, bis zum 27.10.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 20.12.2023

Der Bürgermeister
 gez. Christian Pospischil

3. Abwägung und Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 13.12.2023 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Waldenburger Bucht" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 20.12.2023

Der Bürgermeister
 gez. Christian Pospischil

4. Übereinstimmungserklärung
 Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2023 überein. Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BekanntmVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorn, 20.12.2023

Der Bürgermeister
 gez. Christian Pospischil

5. Rechtskraft
 Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Waldenburger Bucht" hat gem. § 10 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.01.2024 Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn, 15.02.2024

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 09.08.2023 betrifft.

Olpe,

Kreisvermessungsdirektor
 Werner Figge

G. Auszug aus der Amtlichen Basiskarte (M. 1: 5000)

SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

Bebauungsplan Nr. 23 "Waldenburger Bucht"

4. vereinfachte Änderung

Gemarkung Attendorn
 Flur 7

M 1 : 500

Verfahrensstand: Rechtskraft nach § 10 (3) BauGB