

**VERFAHRENSVERMERKE**

**EINDEUTIGKEIT DER PLANGRUNDLAGE**  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Brilon, den 20.04.2016  
 Hochsauerlandkreis  
 -Geoinformationen und Liegenschaftskataster-  
 Im Auftrag  
 gez. Schriener

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 13.11.2014 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 29.10.2015

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Lefarth

**OFFENLAGEBESCHLUSS UND OFFENLAGE**  
 Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 06.10.2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 04.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 durchgeführt. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Winterberg, den 07.12.2015  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Lefarth

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 28.01.2016 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Winterberg, den 29.01.2016  
 Der Bürgermeister  
 Schriftführer  
 gez. Eickler  
 gez. Vogelsang

**INKRAFTTRETEN**  
 Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **15.02.2016** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 6. Bebauungsplanänderung in Kraft.

Winterberg, den 16.02.2016

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Lefarth

**BESCHNEIGUNG**  
 Die Übereinstimmung dieses Planes einsch. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Winterberg, den .....  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrag

**Rechtsgrundlage:**  
 Aufgrund der / des § 1 bis 4, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung;  
 § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 686), in der zur Zeit gültigen Fassung;  
 § 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung;  
 I. S. 2995);  
 Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung;  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

**A. FESTSETZUNGEN gem. BauGB und BauNVO i.V.m. PlanzV 90**

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO-  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V. mit § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO-  
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohn-Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben - §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB-

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 2. Anlagen für Verwaltungen

- Nicht zulässig sind -gem. § 1 Abs. 6 BauNVO-:  
 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 2. Gartenbaubetriebe,  
 3. Tankstellen.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze - §§ 16,17, 19 BauNVO-  
 GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze - §§ 16,17, 20 BauNVO-  
 Z II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 16, 20 BauNVO-

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser als Einfamilien- und Zweifamilienhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO.

**WA** überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO  
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist der durch die Baugrenzen begrenzte Teil des Baugrundstückes, auf dem die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist bindend.

□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO  
 Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

--- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

4. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW

- 4.1 Dächer
- SD Hauptfirstrichtung
- 40° 50° Dachform
- Dachneigung

Dachform: nur Satteldach zulässig mit Angabe der Dachneigung. Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.

TH Traufhöhe: ≤ 6,50 m. darf maximal über natürlichem Gelände liegen. Dachüberstände - giebel- und traufseitig - sind mindestens 0,20 m und maximal 0,75 m auszubilden. Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben oder Dachhäuschen mindestens 20° Dachneigung - zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in Ihrer Summe 1/2 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mindestens 2,00 m von der Traufe mindestens 1,00 m betragen.

Dacheindeckung hat in heimischem Schiefer oder entsprechendem schieferfarbenen Material zu erfolgen.

**Fassaden:**  
 Sockel/Sockelgeschoss ist als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder bei anderem Material mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den übrigen Außenwandflächen abzusetzen ist.  
 Die Fassaden sind in weißem Putz, weißem Kalksandstein, heimischem Schiefer bzw. schieferfarbenem Kunstschiefer oder in naturfarbener Holzverkleidung auszuführen. Holzhäuser in Flachbohlenbauweise sind zulässig. Die Verwendung von Rundhölzern ist nicht zulässig.

**HINWEISE**  
**Altlasten und Kampfmittel**

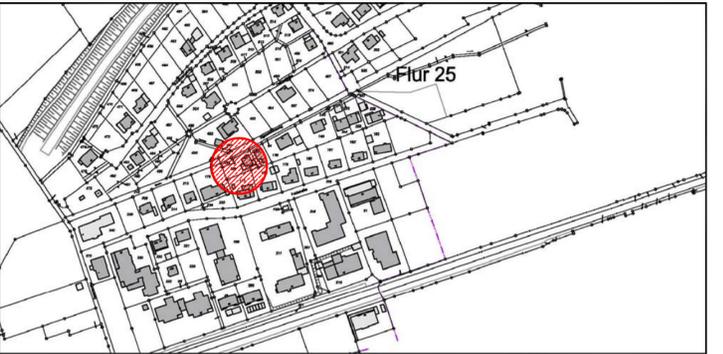
Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen. Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/8000; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelfräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

**Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege**

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in dem 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 Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

**Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB)



**Stadt Winterberg**  
**Bebauungsplan Nr. 20**  
**"Am Waltenberg" 6. Änderung**  
 gem. § 13 a BauGB