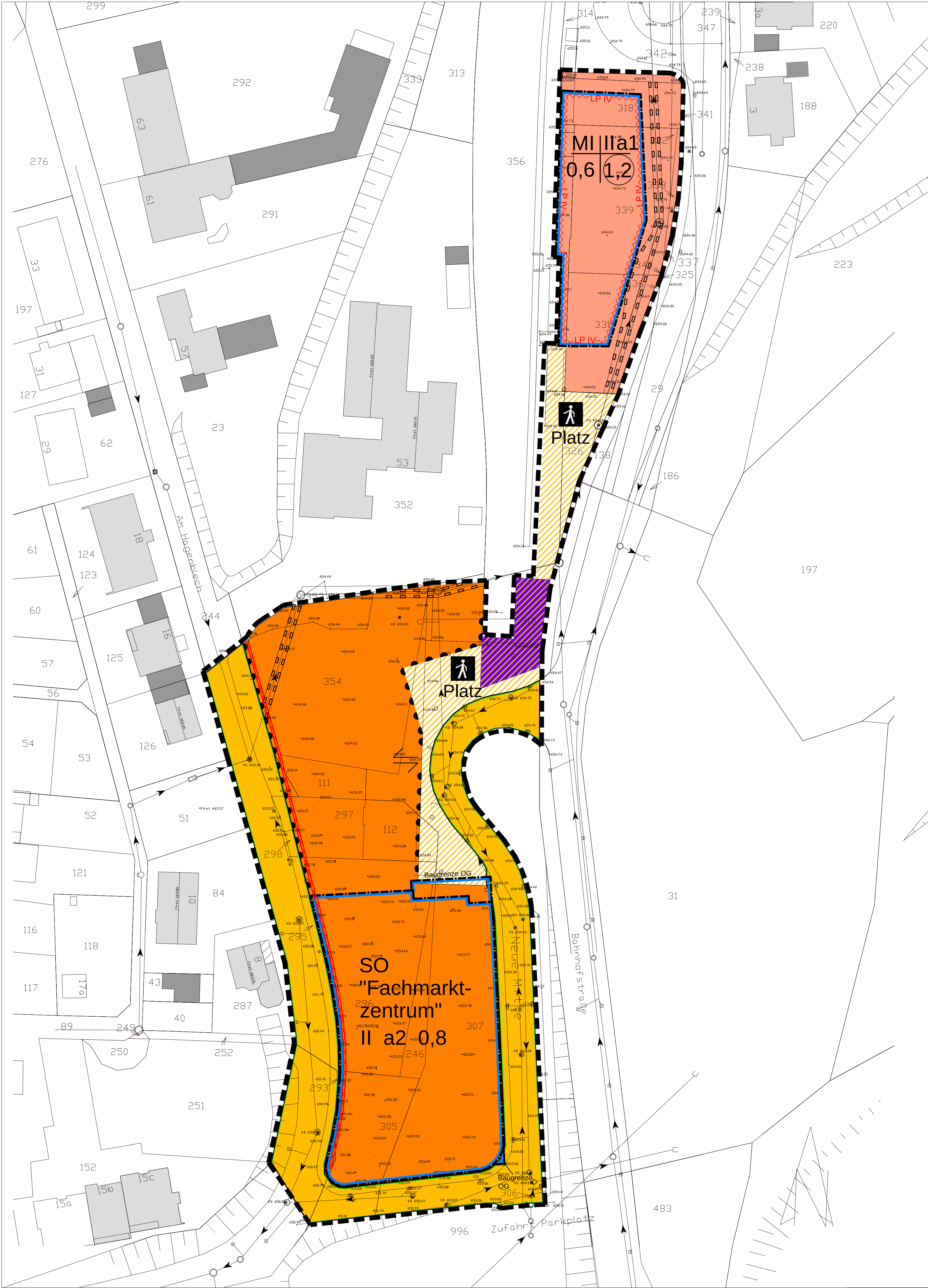




Festsetzungen durch Zeichen und Schrift
(nach BauGB und Bau NVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

MI Mischgebiet
SO Sondergebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf gewidmeter Bahnfläche
Straßenbegrenzungslinie
Fußgängerbereich
- Sonstige Planzeichen**

Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung
Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Leitungsrecht
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bestand und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude oder Garagen
Kanalnetz
+123 Höhe über NNH

Anhang 1 „Winterberger Liste“
Übersicht der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Winterberg.

Warengruppe	Relevante Sortimentsgruppen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)*, Bäckerei- und Konditoreiwaren*, Metzgerei- und Fleischereiwaren*
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Parfümeriewaren, Drogerie- und Körperpflegeartikel*, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
Bücher, Schreibwaren	Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel* Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften
Bekleidung	Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung Metzware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Heim- und Haushaltstextilien Bekleidung allgemein (wenn oben nicht zuzuordnen), dazu kommen Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
Spielwaren, Hobby	Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale, Vereinsbedarf
Sportartikel	Sportgeräte, Sportbekleidung
Hausrat, Glas, Porzellan	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
Unterhaltungselektronik	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör Audio/CD, Video/DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik PC und Zubehör, Software
Foto, Optik	Foto- und Optikartikel
Elektrogeräte, Leuchten	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mäxgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.) Leuchten
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Möbel / Wohneinrichtungsbedarf	Kunst, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Gardinen
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	Schnittblumen

* Diese Warengruppen besitzen in Winterberg sowohl Nahversorgungs- als auch Zentrenbedeutung.
Quelle: Eigene Zusammenstellung anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Winterberg, 2004.

Übersicht 25: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Winterberg

Relevante Sortimentsgruppen
Möbel (auch Büromöbel), Holz-, Korb-, Korkwaren, Antiquitäten Matratzen Teppiche (Einzelware), höhenwertige Bodenbeläge (z.B. Perser), weitere Bodenbeläge
Baumarktspezifische Waren (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleisen, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Campingartikel), Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör (z.B. Bohrmaschinen, Rasenmäher), Zoologischer Bedarf, Getränke Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrräder Elektrogeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware) Pflanzen, Pflanzgefäße, Sämereien, Erde, Torf, Gartenhäuser Boote und -zubehör Herde, Öfen, Holz

Quelle: Eigene Zusammenstellung anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Winterberg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.2014 (GV NRW S. 294).
Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Winterberg, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1 Sondergebiet „Fachmarktzentrum“
Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ zulässig.
Zulässig ist Einzelhandel mit Waren aller Art bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m² mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Winterberger Sortimentsliste sowie Lager-, Büro- und Personalräume. Ebenfalls zulässig sind dem Einzelhandel untergeordnet Büronutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie.
Die vom Rat der Stadt Winterberg beschlossene „Winterberger Sortimentsliste“ ist den Festsetzungen als Anlage 1 beigelegt.
Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche werden die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente wie folgt beschränkt:
Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist im Erdgeschoss nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als SB-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² zulässig.
Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind im Obergeschoss weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche in Summe bis maximal 1.300 m² zulässig. Zulässig sind die Sortimente „Bekleidung und Sportartikel“ bis jeweils maximal 1.100 m². Die Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe im Obergeschoss darf die Verkaufsfläche von 400 m² nicht unterschreiten.
1.2 Mischgebiet
Gemäß §§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
2. Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise a1 sind zulässig:
- Gebäude beliebiger Länge
- einseitige Grenzbebauung zur Bahnanlage ohne seitlichen Grenzabstand
Innerhalb der abweichenden Bauweise a2 sind zulässig:
- Gebäude beliebiger Länge
- Bebauung ohne seitlichem Grenzabstand
3. Stellplätze, Nebenanlagen
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie fermetedetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.
In den Baugebieten sind gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,9 durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.
4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
4.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Gewerbelärm
Die Anlieferungen sind nur werktags von 6 Uhr bis 22 Uhr zulässig.
Der Warenanlieferungsbereich ist baulich zu umschließen, ein Schalldämmmaß R' w ≥ 35 dB ist zu erreichen. Zur Vermeidung von Schallreflektionen sind die Seitenwände und die Decke innerhalb schallabsorbierend zu verkleiden (mittlerer Schallabsorptionsgrad von αm ≥ 0,7). Die Karton-/Papierpresse ist baulich allseitig zu umschließen, ein Schalldämmmaß (einschließlich Tor) R' w ≥ 30 dB ist zu erreichen.
Beschallungsanlagen im Außenbereich und auf der Stellplatzanlage sind nicht zulässig. Die Fahrbahnoberfläche der Stellplatzanlage ist mit einer fugenfreien, glatten Oberfläche auszufüllen (z.B. Asphalt oder fugenfreies Pflaster).
Entlang der westlichen Stellplatzbegrenzung der ebenerdigen Stellplätze sowie (soweit vorgesehen) der Stellplätze auf dem Parkdeck und entlang der Rampenwestseite sind eine 1,5 m hohe Schallschutzwand, jeweils bezogen auf OK Stellplatz bzw. Rampe mit einem Schalldämm-Maß R w ≥ 25 dB zu errichten.
4.2 Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
An allen Gebäudefronten innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm durch den Verkehr zu treffen.
Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind derart auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Nov. 1989) geführt werden können. Hierzu kann die Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.
Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen haben folgende Schalldämmmaße aufzuweisen:

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	R' w, req. erforderlich für Büronutzungen und ähnliches	R' w, req. erforderlich für Wohnräume, Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches
vvvvv LP IV	IV	≤ 70 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Wenn aufgrund von Abschirmungen u. d. gl. nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen.
Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen ermöglichen und die geforderte Lärmdämmung nicht beeinträchtigen. Die Festsetzungen gelten, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen, über die eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.
Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Winterberg, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweise

Bodendenkmale
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 Gemeinde als Untere Denkmalgeschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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).

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 11.11.2015 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am 01.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 25.11.2015 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 23.12.2015 bis 15.01.2016 stattgefunden.

Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.03.2016 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2016 bis einschließlich 11.04.2016 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Winterberg, den 12.04.2016
Der Bürgermeister
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Brieden

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 19.05.2016 über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Winterberg, den 20.05.2016
Der Bürgermeister
Schriftführer
gez. Vogelsang
gez. Eickler

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 19.05.2016 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist am 19.08.2016 in Kraft getreten.

Winterberg, den 22.08.2016
Der Bürgermeister
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Brieden

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 19.05.2016 überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Winterberg, den 22.08.2016
Der Bürgermeister
gez. Eickler

Plangrundlage

Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.
Stand der Katasterkarte: 2015
Arnsberg, den 20.09.2016
Dipl.-Ing. Gramann -ObV-
gez. Gramann

Planerstellung

Erstellung des Bebauungsplans durch
Architektur/Stadtplanung/Stadtentwicklung
Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner, Düsseldorf

Düsseldorf, den 13.09.2016
gez. Wegmann



Stadt Winterberg
Bebauungsplan Nr. 27 A
"Bahnnareal Winterberg"
3. Änderung