

FESTSETZUNGEN- planungsrechtl. § 9 BauGB i.V.m.d. BauNVO -

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25, 1. Änderung -§ 9 Abs. 7 BauGB-

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO-

Art und Maß der baulichen Nutzung -§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2-9 + §§ 16-21a BauNVO

Gewerbegebiete - § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 2-9 BauNVO

Gewerbebetrieben Zulässig sind im GE 1

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und Lagerhäuser, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, 2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden

Nicht zulässig sind im GE 1:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste 1998 zum RdErl. des MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad, soweit keine "Ausnahmsweise-Regelung" getroffen ist, 2. Betriebsarten der Abstandsklasse VI unter den lfd. Nrn. 162-171 3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Läden und Beherbergungsbetriebe

4. Tankstellen 5. Einzelhandelsbetriebe 6. Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können zugelassen werden im GE 1 (i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB):

1. Je Baugrundstück max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Verkaufsstellen der produzierenden oder verarbeitenden Betriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m², 3. Betriebsarten und Anlagen der Abstandsliste 1998, die unter den laufenden Nummern 79-112, 135-140 und 143-153 der Abstandsklasse V aufgeführt sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten (§ 31 BauGB, § 15 BauNVO),

4. Freizeitanlagen, 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Öffentliche Betriebe.

Zulässig sind im GE 2

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und Lagerhäuser, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im GE 2:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 1998 zum RdErl. des MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad, soweit keine "Ausnahmsweise-Regelung" getroffen ist, 2. Betriebsarten der Abstandsklasse VI unter den lfd. Nrn. 162-171

3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Läden und Beherbergungsbetriebe

Tankstellen 5. Einzelhandelsbetriebe 6. Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können zugelassen werden im GE 2 (i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB):

1. Je Baugrundstück max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW). 3. Betriebsarten und Anlagen der Abstandsliste 1998, die unter den laufenden Nummern 154-161 und 172-191 der Abstandsklasse VI aufgeführt sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten (§ 31 BauGB, § 15 BauNVO),

Freizeitanlagen, 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Öffentliche Betriebe.

Zulässig sind im GE 3

1. nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Es wird angeregt, die Flachdächer mit einer Dachbegrünung auszustatten. Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im GE 3:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 1998 zum RdErl. des MURL vom 02.04.1998 sowie L 740 gefährden (Str. WG NW). Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad, 2. Lagerhäuser, Lagerplätze

3. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Läden und Beherbergungsbetriebe Tankstellen

5. Einzelhandelsbetriebe Vergnügungsstätten

Öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden im GE 3 (i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB):

1. Je Baugrundstück max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Verkaufsstellen der produzierenden oder verarbeitenden Betriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m², 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Grundflächenzahl als Höchstgrenze -§§ 16, 17, 19 BauNVO-

Baumassenzahl als Höchstgrenze -§§ 16, 17, 21 BauNVO-

Oberkante Gebäude als Höchstgrenze -§§ 16, 18 BauNVO-Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes

Bauweise; Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -

abweichende Bauweise -§22 Abs. 4 BauNVO- im Sinne der offenen Bauweise. Baukörperlängen -für Gebäude die nicht dem Wohnen dienen- über 50,00 m sind zulässig,

jedoch der seitl. Grenzabstand (Bauwich) ist zu wahren Baugrenze -§ 23 Abs. 3 BauNVO-

— überbaubare Grundstücksflächen -§ 23 BauNVOnicht überbaubare Grundstücksflächen -§ 23 BauNVO-Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB-Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrt Verbot

Flächen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB-

Flächen für Aufschüttungen/Abgrabungen -§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB-Flächen für Aufschüttungen (nicht kontaminierter Boden)

Flächen für Abgrabungen Leitungsrechte -§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB-

zu Gunsten des jeweiligen Ver-/Entsorgungsunternehmen; E=Elektrizität, K=Kanal

Flächen für das anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (grünordnerische Festsetzungen

Umgrenzung von privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Heckenstrukturen), Bäumen und sonstigen Bepflanzungen. Für die Artenzusammensetzung und den Aufbau der Pflanzung

sind die Aussagen in der Begründung verbindlich. Im 8,00 m bzw. 5,00 m breiten Grünstreifen entlang der inneren Erschließungsstraße sind mindestens 5 Bäume pro 100 m Straßenfront anzupflanzen, die Flächen sollen mit sog. Bodendeckern, niedrigem Gebüsch/Hecken oder Rasen begrünt werden. Es sind je Baugrundstück höchstens 2 Betriebszufahrten mit max. 6,00 m Breite zulässig. Grünordnerische Festsetzungen / Gestaltung der Grundstücke - § 9 BauO NW: 1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen (u.a. auch der nicht überbaubaren Flächen) und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan (Grünordnungsplan) darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

2. Stellplatzanlagen (notwendige Stellplätze im Sinne des § 51 BauONW 2000) sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern; für jeweils 8 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

3. Unbefestigte Grundstücksflächen (Rest- und Vorbehaltsflächen) sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen oder sonstigen flächigen Pflanzungen zu begrünen.

Rechtsgrundlagen: a) BauGB-Novelle 2004 i.d.z.Zt.g.F. b) Baunutzungsverordnung v. 23.12.1990 -BGBl.I.S. 132 i.d.z.Zt.g.F. c) Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 -BGBl.I.S. 58- i.d.z.Zt.g.F. d) Landesbauordnung NRW v. 01.03.2000 -GVBl. 2000 S. 256- i.d.z.Zt.g.F. e) §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung NW v. 14.07.1994 i.d.z.Zt.g.F. f) Gesetz zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundesimmissionsschutzgesetz/BimSchG vom 15.03.1974 (BGBl. I. S. 721) in der zur Zeit geltenden Fassung.

> g) Rd. Erl. des MURL NW vom 06.06.2007 (MBI NW Nr. 29 v. 12.10.2007), Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im

h) Straßen- und Wegegesetz NW (Str. WG. NW) vom 23.09.1995 in der zur Zeit gelt. Fassung.

Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung -Abstandserlass-.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW 00

Anlagen zur Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 480 und L 740 ansprechen sollen, sind

nicht zulässig (§ 9 Abs. 6 FStrG). Werbeschriftzüge auf Dächern bzw. über Oberkante Traufe sind nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Altlasten und Kampfmittel

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

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 Bodenschutz- behörde 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 Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. 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 der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicherZeit) 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 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

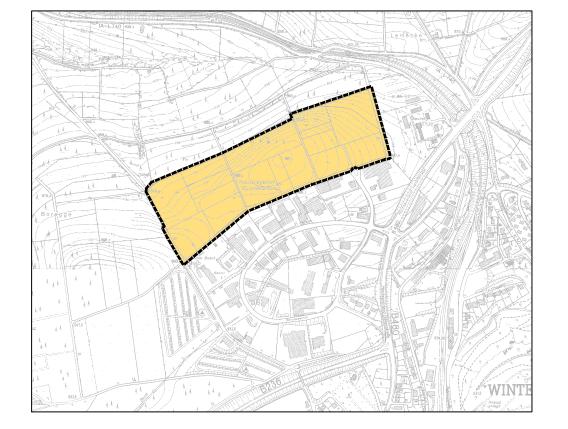
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen

Emissionsauswirkung auf den Straßenverkehr

Von den ausgewiesenen GE-Flächen dürfen bei künftigen Bauvorhaben keine Auswirkungen von Rauch und anderen Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 480 und der Landstraße

Ubersicht:

Maßstab: 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung

Maßstab 1:1.000



Entwurf + Planbearbeitung:

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN Winterberg, im April 2017