



STADT WINTERBERG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„AM DORFGARTEN“
ALTASTENBERG**

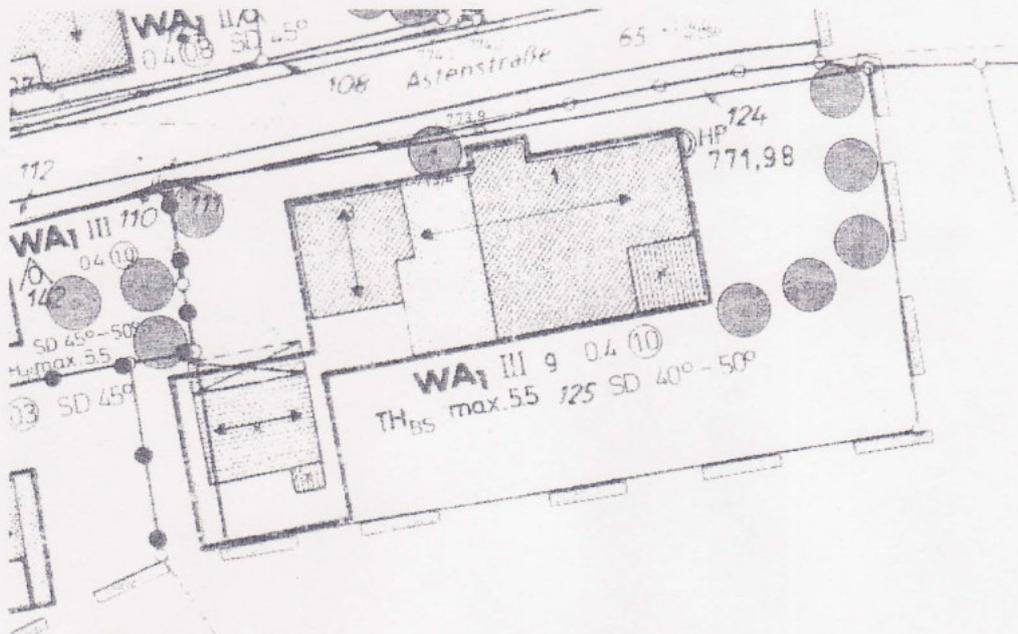
4. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

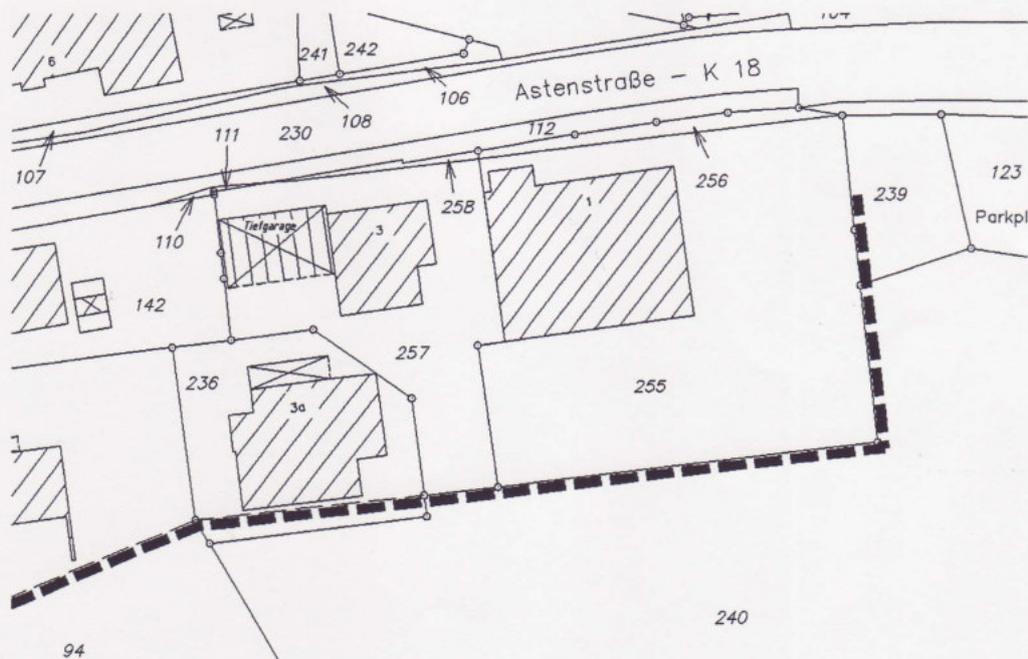
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen und Anlass zur B-Planänderung:

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 13.05.2004 in öffentlicher Sitzung die 4. Änderung des seit dem 31.10.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 9 „Am Dorfgarten“ im Stadtteil Altastenberg beschlossen.

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 „Am Dorfgarten“ ist zur Zeit der Planaufstellung (1979 bis 1984) für den am Ostrand des Plangebietes gelegenen vorh. Hotelbereich mit seinen Nebengebäuden auf dem ehemaligen Flurstück 125 eine sehr engbegrenzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden (siehe folgenden Ausschnitt des rechtskräftigen B-Planes).



Inzwischen wurden aus dem v.g. Grundstück die bebauten Grundstücksteile Flurstücknr. 236, 255 und 257 gebildet (siehe folgenden Ausschnitt aus der Flurkarte).



Der Eigentümer der Flurstücke 236 + 257 beabsichtigt, das vorh. Wohngebäude, Astenstr. 3a, in östlicher Richtung durch einen Anbau zu erweitern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der Anbauabsichten des Bauherrn zu schaffen, wurde eine B-Planänderung mit dem Ziel, die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern, beschlossen.

Durch diese 4. B-Planänderung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Gebiet des B-Planes Nr. 9 „Am Dorfgarten“ als Wohnbaugebiet dargestellt (Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB),

2. Planinhalt und Festsetzungen für den Änderungsbereich:

Für das Flurstück 236 und den südlichen Bereich des Flurstückes 257 wird im WA-Gebiet durch Festsetzung von Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich wurde im B-Planentwurf neu festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht wird die bergseitige Traufhöhe (THBS) für den geplanten Erweiterungsbau, mit Rücksicht auf die Topographischen Gegebenheiten, auf maximal 3,00 m (Bezugshöhe: vorhandene Hoffläche vor dem Gebäude Nr. 3a) festgesetzt. Die v.g. Hoffläche liegt ca. 2,75 m tiefer als die nördlich gelegene „Astenstrasse“, von der die Grundstücke erschlossen werden. Diese Hoffläche dient auch als Zufahrt zu den nördlich des Wohngebäudes Nr. 3a vorhandenen 4 Tiefgaragen. Die Dachfläche der Tiefgarage dient als Stellplatzfläche und ist ebenerdig zur angrenzenden „Astenstrasse“ ausgebildet.

Das Ortsbild von Altastenberg wird lt. Begründung zum rechtskräftigen B-Plan vom 31.10.1984 durch kleinteilige Bebauung (Bauvolumen) besonders geprägt. Um dieses städtebaulich bedeutsame Erscheinungsbild weitgehendst zu erhalten, wird im östlichen Änderungsbereich für den geplanten Anbau an das vorhandene Gebäude die Zahl der Geschosse auf 1 (Z=1 als Höchstgrenze) festgesetzt. Sonst gelten für diesen Änderungsbereich weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 31.10.1984 rechtskräftigen B-Planes Nr. 9 „Am Dorfgarten“ im Stadtteil Altastenberg einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften.

3. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen:

Diese 4. B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffern 1 und 2 genannten städtebaulichen Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung dieser B-Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Plangebietes „Am Dorfgarten“ wohnenden und/oder arbeitenden Menschen erkennbar. Wesentliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese 4. B-Planänderung nicht zu erwarten.

Es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die neu festgesetzte „überbaubare Fläche“ ist bereits als Hof- bzw. Garagenvorplatzfläche versiegelt, somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (§ 18 u. § 21 BNatSchG).

Erschließungskosten entstehen durch diese 4. B-Planänderung nicht. Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadt Winterberg mit den vorhandenen städtischen Abwasserbehandlungsanlagen.

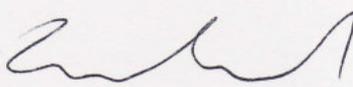
4. Beteiligung / Verfahren:

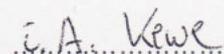
Die 4. Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 9 „Am Dorfgarten“ im Stadtteil Altastenberg erfolgt gemäß § 3 Abs.2 BauGB alte Fassung (Beteiligung der Bürger) und § 4 BauGB alte Fassung (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Während der öffentlichen Auslegung dieses B-Planänderungsentwurfes wurde für interessierte Bürger sowie den durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange (TÖB) die Möglichkeit eingeräumt bzw. gegeben, in der monatlichen Auslegungsfrist Anregungen vorbringen zu können.

Sowohl aus der Bürgerschaft als auch von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden während der Auslegungsfrist keine Anregungen vorgebracht.

Winterberg-Siedlinghausen, im Juni 2005

Winterberg, den 30.06.05


.....
Ing.-Büro Gerlach + Schmidt GbR


.....
Der Bürgermeister