



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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
-§ 9 Abs. 7 BauGB-

Art und Maß der baulichen Nutzung -§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

MK²

Kerngebiete -§ 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO -

Zulässig sind im MK²

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
5. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen die nicht unter Nr. 4 und 5 fallen.

Nicht zulässig sind:

1. die in § 7 Abs. 2 Ziffern 3 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten,
2. die in § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannte Nutzungsart.

Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Z II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze -§§ 16, 17, 18 BauNVO-



Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse durch das Dachgeschoss um ein Vollgeschoss überschritten werden

GRZ

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

GFZ

Geschossflächenzahl -§§ 16, 17, 20 BauNVO-

Bauweise; Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen; - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -

0

Offene Bauweise - § 22 BauNVO -



Baulinie - § 23 Abs. 2 BauNVO -
Baugrenze - § 23 Abs. 3 BauNVO -
überbaubare Grundstücksflächen im MI - § 23 BauNVO -

Nicht Überbaubare Grundstücksfläche



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



Bäume zu erhalten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Rechtsgrundlagen:

- a) BauGB-Novelle 2004 i.d.z.Zt.g.F.
- b) BauNVO-Verordnung 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.

Gestaltungsvorschriften

Hauptfestschriftung

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung findet auch Anwendung die "Gestaltungssatzung der Stadt Winterberg vom 06.07.2012", Zone I.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Hinweis

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung findet auch Anwendung die "Satzung zum Schutz besonders ortsbildprägender und wichtiger Bäume in der Stadt Winterberg vom 15.09.2005" - siehe Kataster der geschützten, privaten Bäume in der Stadt Winterberg, Kernstadt Lfd. Nr. 8.

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 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 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).

Schutz des Mutterbodens

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 Vermichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB</p> <p>Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b "Altstadt Winterberg, Teilplan engere Altstadt" beschlossen. Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Winterberg, den 11.07.2017</p> <p>gez. Ralf Lefarth Der Bürgermeister i. A.</p>	<p>Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB</p> <p>Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.</p> <p>Winterberg, den 20.10.2017</p> <p>gez. Ralf Lefarth Der Bürgermeister i. A.</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 19.10.2017 überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Winterberg, den 20.10.2017</p> <p>gez. Werner Eickler Der Bürgermeister</p> <p>gez. Christian Senge Schriftführer</p>
<p>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</p> <p>Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 04.07.2017 beschlossen, den Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.07.2017 im Amtsblatt der Stadt Winterberg ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 durchgeführt. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Winterberg, den 21.08.2017</p> <p>gez. Ralf Lefarth Der Bürgermeister i. A.</p>	<p>Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB</p> <p>Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.11.2017 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 Bebauungsplanänderung in Kraft.</p> <p>Winterberg, den 07.11.2017</p> <p>gez. Ralf Lefarth Der Bürgermeister i. A.</p>	<p>Bescheinigung</p> <p>Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.</p> <p>Winterberg, den</p> <p>Der Bürgermeister i. A.</p>

Stadt Winterberg
Bebauungsplan Nr. 16 b "Altstadt Winterberg, Teilplan Engere Altstadt" in Winterberg - 10. Änderung -
 Maßstab 1:500



Entwurf + Planbearbeitung:

Dipl.-Ing.
GERLACH + SCHMIDT
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Im Schilling 12
39975 Winterberg-Siedlitzhausen
Telefon 02983 / 1718, Fax 472
Winterberg, im Mai 2017