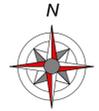
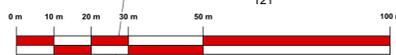


Teilbereich	Gebiets-typ	GRZ	GFZ	Vollge-schosse	Bau-weise	Dach-form	Dach-neigung	Traufhöhe (bergseitig)
①	WA 1	0,4	1,0	III	g	SD	40°-50°	5,5 m
②	WA 1	0,4	1,0	I	g	SD	40°-50°	3,0 m
③	WA 3	0,4	1,2	IV	o	MD	30°-60°	6,5 m

Nachrichtlich: Auszug Bebauungsplan Nr. 9 "Am Dorfgarten"

Flur 3



1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, 4 + 9 BauNVO)**
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - **WA1**
Zulässig sind:
 1. Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen und
 6. Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind generell ausgeschlossen.
 - 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet - **WA2**
Hier gelten die gleichen Festsetzungen, wie bei WA 1, jedoch ist hier die Anzahl der Wohnungen unter Ziff. 1 nicht beschränkt und Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
 - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet - **WA3**
Hier gelten die gleichen Festsetzungen, wie bei WA 2, jedoch werden die zulässigen Nutzungen / Anlagen um die Ziff. 4 „Ferienwohnungen“ ergänzt.
 2. **HINWEISE**
 - 2.1 **Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege**
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/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 Denkmalschutz-gesetz 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).
 - 2.2 **Altlasten, Bodenkontamination**
Sollten 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. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst, (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/ 69-270) zu verständigen.
 - 2.3 **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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 15.12.2016 (GV NRW S. 1162).

Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VD1-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Winterberg, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens
Die Einleitung des Änderungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 12 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB durch den Rat der Stadt Winterberg am 08.12.2017 beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung am 14.05.2018 bekanntgemacht worden.

Winterberg, den 15.05.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Lefarth

Offenlagebeschluss und Offenlage
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 08.05.2018 nach - § 3 Abs. 2 BauGB - beschlossen, den Änderungsentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.
Dieser Änderungsentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat - nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05. - 22.06.2018 einschließlich - zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt am 14.05.2018 bekannt gemacht.

Winterberg, den 25.06.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Lefarth

Erneute Offenlage
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 03.09.2018 beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 12.09. - 26.09.2018 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen wurden gleichzeitig durchgeführt.

Winterberg, den 27.09.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Lefarth

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Winterberg hat in der Sitzung am 11.10.2018 den planungsrechtlichen Teil des Änderungsentwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Winterberg, den 12.10.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Lefarth

Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 11.10.2018 überein.

Winterberg, den 12.10.2018

Der Bürgermeister

Schriftführer

gez. Eickler

gez. Senge

Bescheinigung
Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Winterberg, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 05.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 des BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Winterberg, den 06.11.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag

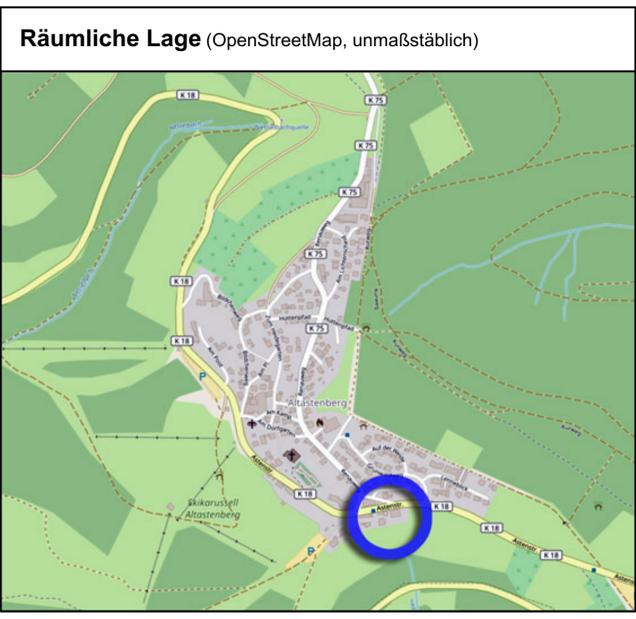
gez. Lefarth

- PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- I - IV Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)**
- TH_{BS} max. maximale Traufhöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Dachform, Dachneigung, Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
- SD, MD** Satteldach, Mansarddach
- Hauptfirstrichtung
- 45° - 50°** Hauptdachneigung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Hinweis:
Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen



Stadt Winterberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Astenstraße"

(als 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Am Dorfgarten")

Maßstab 1:1.000