



Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

(nach BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - MI Mischgebiet
 - SO Sondergebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (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 Leitungsrechten 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
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude oder Garagen
 - Kanalnetz
 - 123 Höhe über NHN

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 Fleischereivaren*
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Parfümestwaren, Drogerie- und Körperpflegeartikel*, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
Bücher, Schreibwaren	Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel* Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften
Bekleidung	Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meteware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Heim- und Haustextilien, Bekleidung allgemeinen (vorne oben nicht zuzuordnen), dazu kommen Dessous/Nachwäsche, Berufsbekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
Spielwaren, Hobby	Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Wollfen, 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 Optikkartikel
Elektrogeräte, Leuchten	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mageräte, 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), höherwertige Bodenbeläge (z.B. Perser), weitere Bodenbeläge, Baumarktspezifische Waren (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Klebmittel, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartennmöbel, Campingartikel), Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör (z.B. Bohrmaschinen, Rasenmäher), Zoologischer Bedarf, Getränke, Kle, Kle-Zubehör, Fahrersid, Elektrogeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware), Pflanzen, Pflanzgefäße, Sämereien, Erde, Torf, Gartenhäuser, Boote und -zubehör, Herde, Ofen, 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 (Planzeicherverordnung 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 NRW) 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

- Art der baulichen Nutzung**
 - 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 Büroanbauten, 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. Zusätzlich sind weitere untergeordnete Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen, Büroräumlichkeiten und Gastronomie mit in Summe bis zu 150 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche 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 überschreiten.

Insgesamt darf die Verkaufsfläche im gesamten Gebäude 2.600 m² nicht überschreiten.
 - 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 Vergnügungstätten 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.
- 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 seitlichen Grenzabstand
- 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 fernmelde-technische 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.
- 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 $R'_{w,ext} \geq 35$ dB ist zu erreichen. Zur Vermeidung von Schallreflexionen sind die Seitenwände und die Decke innerhalb schallschlüsselnorientiert zu verkleiden (mittlerer Schallsabsorptionsgrad von $\alpha \geq 0,7$). Die Karton-Papierpresse ist baulich allseitig zu umschließen, ein Schalldämmmaß (einschließlich Tor) $R'_{w,ext} \geq 30$ dB ist zu erreichen.

Beschallungsanlagen im Außenbereich und auf der Stellplatzanlage sind nicht zulässig. Die Fahrbahnoberfläche der Stellplatzanlage ist mit einer fugenfreien, glatten Oberfläche auszuführen (z.B. Asphalt oder fugenfreies Pflaster).

Entlang der westlichen Stellplatzbegrenzung der ebenerdigen Stellplätze sowie (soweit vorgesehen) der Stellplätze auf dem Parkdeck und entlang der Rampe sind eine 1,5 m hohe Schallschutzwand, jeweils bezogen auf OK Stellplatz bzw. Rampe mit einem Schalldämm-Maß $R'_{w,ext} \geq 25$ dB zu errichten.
- 4.2 Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm**

An allen Gebäudfronten 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“ (Ausg. 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	$R'_{w,ext}$ erforderlich für Büroräumlichkeiten und ähnliches	$R'_{w,ext}$ erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches
www 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 schalldämmte 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 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 Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, 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 Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde 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 3. Änderung

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 ausgestellt 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 ausgestellt.

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 -ÖBVL-
gez. Gramann

Planerstellung
Erstellung des Bebauungsplans durch
ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerta | Groß-Rinck | Wegmann + Partner, Düsseldorf
Düsseldorf, den 13.09.2016
gez. Wegmann

Verfahrensvermerke 4. Änderung

Aufstellung
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am 10.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auslegung
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.04.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017 öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Winterberg, den 23.05.2017
Der Bürgermeister
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung

Im Auftrag
gez. Brieden

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 13.07.17 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 14.07.2017
Der Bürgermeister

Schriftführer
gez. Vogelsang

gez. Eickler

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 13.07.17 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.07.17 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist am 19.07.17 in Kraft getreten.

Winterberg, den 20.07.17
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 13.07.17 überein. Die Satzung wird hiermit ausgestellt.

Winterberg, den 20.07.17
Der Bürgermeister

gez. Eickler

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

Winterberg, den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Stadt Winterberg
Bebauungsplan Nr. 27 A
"Bahnaerial Winterberg"
3. Änderung
Roteintragung gem. 4. Änderung