

B-Plan Nr. 15 "Am Mühlengraben"



PRÄAMBEL: aufgrund des(r)
 § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen GO NRW - vom 14.07.1994 GV NRW 1994, S. 666 in der zur Zeit geltenden Fassung.
 §§ 2 - 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 in der z.Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Bauunterschiedsverordnung - BauUNV - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Zt. geltenden Fassung.
 Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am ... den planungsrechtlichen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Mühlengraben" im Stadteil Siedlinghausen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

RECHTSGRUNDLAGEN
 a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 - BGBl. I S. 2141 - i.d.z.Zt. geltenden Fassung.
 b) Bauunterschiedsverordnung (BauUNV) vom 23.01.1990 - BGBl. I S. 132 - i.d.z.Zt. geltenden Fassung.
 c) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 - BGBl. I S. 58 - i.d.z.Zt. geltenden Fassung.
 d) §§ 7 - 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW '94) vom 14.07.1994 - GV NW S. 666 - i.d.z.Zt. geltenden Fassung.

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

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 Abs. 7 BauGB -
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO -

ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO -
WA
 Allgemeines Wohngebiet - § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO -
 - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen -
 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude; die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -
 Nicht zulässig sind - gem. § 1 Abs. 5-6 BauNVO -:
 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen
 6. Gartenbetriebe
 7. Tankstellen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO -
GRZ
 Grundflächenzahl als Höchstgrenze - §§ 16, 17, 19 BauNVO -
GFZ
 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze - §§ 16, 17, 20 BauNVO -
Z
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - §§ 16, 18, 20 BauNVO -
TH
 Traufhöhe als Höchstgrenze über OK gepl. Fertigstraßeniveau/Mitte gepl. Wohngebäude - §§ 16, 18 BauNVO - (siehe Schnittskizze)
EFH
 Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindest-/Höchstgrenze über OK gepl. Fertigstraßeniveau/Mitte gepl. Wohngebäude - §§ 16, 18 BauNVO - (siehe Schnittskizze)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -
 offene Bauweise - § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO -
 nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze - § 23 Abs. 3 BauNVO -
 --- überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -
 --- nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen/überdachte Stellplätze sind nicht zulässig
 Innerhalb dieses 100 m breiten Geländestreifens (entlang der öffentl. Verkehrsflächen) sind Einfriedungen/Stützmauern und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Flächen dienen im Winter der Schneelagerung.
 Hauptfahrsrichtung/Stellung der baulichen Anlagen; zulässige Abweichung max. 15° zur Straßenbegrenzungslinie oder Stellung rechtwinklig zur Nachbargrundstücksgrenze.
 Von dieser Festsetzung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze ausgenommen.
 Gefällefrei bei Pultdächern

VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB -
 --- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 --- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 --- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 --- Spielstraße
 --- Fußweg

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (grünordnerische Festsetzungen) - § 9 Abs. 1 Nr. 25a -
 Ungrenzung von privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Heckenstrukturen) - innerhalb dieser Flächen sind Garagen/Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.v. § 12 u. 14 BauNVO nicht zulässig.
 Folgende standortgerechte heimische, bodenständige Straucharten sind in einer Dichte von mindestens 3 Stück/5qm anzupflanzen bzw. zu verwenden: wie z.B. Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Holunder, Hundrose, Schlehe, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Traubenkirschen, Salweide u./o. Weißdorn.
 Anzupflanzende Bäume:
 Es wird festgesetzt, dass pro 300 qm Grundstücksfläche (Baugrundstück) mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbau wie z.B. Berg-/Feldahorn, Buche, Esche, Eberesche, Hainbuche, Linde u./o. 1 Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Die Pflanzung hochwachsender oder großkroniger Nadelbäume ist nicht gestattet.

INKRAFTTRETEN
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (s. § 7 Abs. 4 GO NW '94). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

HINWEISE -nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB-
 Bei Bodeneingriffen können Bodenentmätter (Kultur- u./o. naturkundliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde u./o. dem Westfälischen Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0276/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Überschwemmungsgebiet

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN - § 86 BauO NRW '00

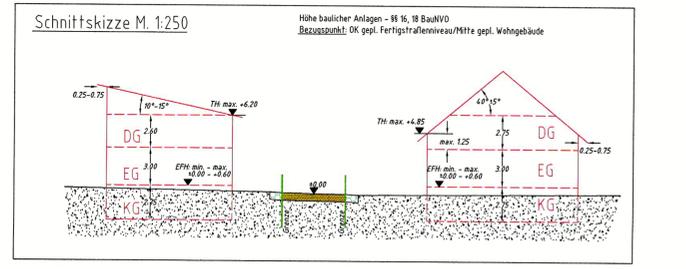
SD
Dachform: Zulässig sind Satteldächer mit gleicher Neigung (Hauptdachform) - auch Krüppelwalddach ist zulässig - Höchstneigung - Angabe in Grad - (z.B. 40° +/- 5°). Vorstehende Vorschriften gelten nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; sie sind von 0° bis zur höchstzulässigen v.g. Dachneigung zulässig.
Dachaufbauten: Zulässig sind nur Dachaufbauten als Schiepgauben oder als Dachhäuschen mit mindestens 20° Dachneigung (max. 15°). Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 1/2 der Traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortung muß mindestens 2,00m, von der Traufe mind. 1,00m betragen. Liegende Dachfenster sind nur bis 1,00qm Fläche zulässig. Nicht zulässig sind Dachauschnitte u./o. übereinanderliegende Dachgauben.
Dachneigungen: Zulässig sind: heimischer Schiefer, dunkelgrauer bis mittelgrauer Schiefer, oder schieferfarbnes Material (Kunstschiefer); oder schieferfarbene Dachpfannen (Dunkelgrau bis mittelgrau).
Dachüberstände: Sie sind giebelseitig und traufenseitig mindestens 0,25m und max. 0,75 auszubilden.

PD
Dachform: Zulässig sind Pultdächer. Höchstneigung - Angabe in Grad - (z.B. 10° - 15°). Vorstehende Vorschriften gelten nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; sie sind von 0° bis zur höchstzulässigen v.g. Dachneigung zulässig.
Dachneigungen: Zulässig sind: graue bzw. schieferfarbene Dachneigungen (z.B. vorverleitetes Zinkblech (Stehfalz); Faserzement-Wellplatte; Dachpfannen, o.ä.).
Dachüberstände: Sie sind mindestens 0,25m und max. 0,75 auszubilden.

AUSSENWANDFLÄCHEN
Drempel/Kniestock: Bei geneigten Dachflächen ist eine max. Drempelhöhe von 1,25m gemessen ab OK Fußboden/Decke bis Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut zulässig.
Material und Farbe: Zulässig sind: Weißer Putz; Weißer Kalksandstein; heimischer Schiefer; dunkelgrauer bis mittelgrauer Schiefer; oder schieferfarbnes Material (Kunstschiefer); naturfarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidung; Fachwerk in Schwarz; Ausfachung in weißem Putz- oder Kalksandstein; Sockel (Sockelgeschoss) kann dunkelrot-Bruchstein, unglasierten Klinkern oder Putz- abgesetzt sein.

ENFRIEDUNGEN
 Einfriedungen, darunter fallen auch Stützmauern, dürfen entlang der öffentl. Straßen und Fußwege die Höhe von 0,80m über OK Straße) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Straßen und Fußwege sind nicht zulässig.
 diese Flächen (Geländestreifen 1,00m entlang der öffentl. Verkehrsflächen) sind als Rasenflächen u./o. mit "Bodendeckerpflanzen" anzulegen und zu unterhalten. Dieser v.g. Grünstreifen ist Grundstücksenfriedungen, Garagen/überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen freizuhalten.

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, GELÄNDEBEREICHEN, GAU/SI, ENFAHRTEN - § 9 Abs. 1 BauO NW '05 -
 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist durch planungsrechtl. Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) im Bebauungsplan geregelt.
 Zuwegungen auf den Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.



VERFAHRENSVERMERKE
Plangrundlage
 Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Siedlinghausen, den 28.04.2003 Ing.-Büro GERLACH + SCHMIDT GbR
 gez. Getach

Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens
 Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Winterberg am 31.01.2002 beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung am 06.02.2002 bekanntgemacht worden.
 Winterberg, den 30.04.2003 Der Bürgermeister
 i.A. gez. Kewe

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist in Form einer Offenlage vom 20.05.2003 bis 24.06.2003 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.06.2003 aufgefordert worden.
 Winterberg, den 30.06.2003 Der Bürgermeister
 i.A. gez. Kewe

Offenlagebeschluss/Offenlage
 Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung zugestimmt und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Offenlage wurden am 21.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung haben vom 28.07.2003 bis 28.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Winterberg, Fichtenweg 10, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Winterberg, den 01.09.2003 Der Bürgermeister
 i.A. gez. Kewe

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Winterberg hat den Bebauungsplanentwurf nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Winterberg, den 02.10.2003 Der Bürgermeister
 gez. Eickler Schriftführer
 gez. Pfennig

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 4 Abs. 3 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 des BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Winterberg, den 14.10.2003 Der Bürgermeister
 i.A. gez. Kewe

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

STADT WINTERBERG
 Stadtteil Siedlinghausen
 Bebauungsplan Nr. 15 "Am Mühlengraben"
 Maßstab 1:500

Entwurf + Planbearbeitung:

 Dipl.-Ing. GERLACH + SCHMIDT GbR
 INGENIEURBÜRO FÜR BAUGESetze
 Im Schilling 12
 59955 Winterberg, Siedlinghausen
 Telefon 02963 / 7178, Fax 472
 Winterberg, im September 2003