Bebauungsplan Nr. 23 "Am Hagenblech" , Stadt Winterberg *- 1. Änderung*

Rechtskräftiger Bebauungsplan





<u>1. Änderung des Bebauungsplanes</u>

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen
(gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 gem. §9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. §1 Abs.4 und §16 Abs. 5 BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind in GE 5

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB):

1. Betriebe, die in der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (V-3-8804.25.1) unter den lfd. Nrn. 200-221 aufgeführt sind (Abstandsklasse VII1), soweit die von den Betrieben ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
2. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)*
3. Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² nicht überschreiten.
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe, die in der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (V-3-8804.25.1) unter den lfd. Nrn. 1-199 aufgeführt sind (Abstandsklasse I-VI1)
2. Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)*

1: Anlage 1 zur Begründung

*: Zentrenrelevante Sortimente („Winterberger Liste"):

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, aber ohne Getränke), Bäckerei- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Parfümeriewaren, Drogerie- und Körperpflegeartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte, Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften, Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Heim- und Haustextilien, Bekleidung allgemein (soweit vorgenannt nicht zuzuordnen), Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung, Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen, Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale, Vereinsbedarf, Sportgeräte, Sportbekleidung, Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel, Rundfunk-, Fernseh-, phonetische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio-CD, Video DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Foto- und Optikartikel, Elektrokleingeräte, Leuchten, Uhren, Schmuck, Kunst, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Gardinen, Schnittblumen

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II – Zahl der Vollgeschosse
- GR2 0,7 – Grundflächenzahl - als Höchstmaß
- GFZ 1,5 – Geschossflächenzahl - als Höchstmaß
- TH < 7,0m – Höhe baulicher Anlagen - als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a – abweichende Bauweise
  Baukörperlängen über 50m sind zulässig, jedoch der seitliche Grenzabstand (Bauwich) ist zu wahren bzw. zu beachten.
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im GE-Gebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
  Geländeveränderungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 21 und Abs. 6 BauGB)

- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der Erschließungsträger (Wasser, Kanal und Gas)

Flächen für Aufschüttungen
(§9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen (überschüssigen nicht kontaminierten Boden)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs. 1 Nr. 25a/25b BauGB) - private Grünfläche

- Umgrenzung Grundstücksflächen, die zur Herbeiführung eines geschlossenen Feldgehölzsaumes zwingend in dichtem Besatz mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen sind.

Sonstige Darstellungen

- Rechtskräftige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (zukünftig wegfallend)
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 123 – Flurstücksnummer
- Wohngebäude
- Wirtschafts- / Nebengebäude
- 33 – Hausnummer
- *Im Schnei* – Straßennamen

Hinweise:

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 Bodenschaffenheit, 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 unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Altlasten und Kampfmittel

In dem bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises geführten Verzeichnissen der Altablagerungen und Altstandorte sind für das Plangebiet drei Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 2 zur Begründung):

Ein Standort (Bahnhofsgelände: Flächen-Nr.: 194817-2001) wurde weitgehend in Teilflächen saniert. Diese Fläche ist nach erreichtem Sanierungsziel für die Nutzungsart „Gewerbe" verfügbar.

Bei den beiden weiteren Eintragungen (Flächen-Nrn: 194817-2594 und 194817-2595) handelt es sich um Bassaufschüttungen in einer Mächtigkeit von 1 - <3 m. Weitere Untersuchungen dieser Fläche sind nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises nicht erforderlich. Dennoch ergeht für diese Flächen, aber auch für das gesamte Plangebiet vorsorglich folgender Hinweis:

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben 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) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-3880 oder 02331/69270) zu verständigen.
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) sowie die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

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 und Vergeudung zu schützen (gem. § 202 BauGB).

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Bad Fredeburg, den _____

Der Bürgermeister

i.A.:

gez. Ralf Leforth

Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 23 "Am Hagenblech" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

Der Beschluss ist im Amtsblatt am 17.12.2018 bekanntgemacht worden.

Winterberg, den 18.12.2018

Der Bürgermeister

i.A.:

gez. Ralf Leforth

Offenlagebeschluss / Offenlage

Die Offenlegung des Änderungsentwurfes wurde vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 23.12.2018 gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Parallel zur Offenlegung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslagefrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt am 17.12.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 11.02.2019

Der Bürgermeister

i.A.:

gez. Ralf Leforth

Prüfung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung vom 28.03.2019, die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen geprüft. Der Rat der Stadt Winterberg hat in gleicher Sitzung den planungsrechtlichen Teil der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Winterberg, den 29.03.2019

Der Bürgermeister

i.A.:

gez. Ralf Leforth

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 28.03.2019, überein.

Winterberg, den 29.03.2019

Der Bürgermeister

i.A.:

gez. Werner Eickler

Schriftführer

gez. Christian Senge

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung ist am 12.04.2019 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Bebauungsplanänderung 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 15.04.2019

Der Bürgermeister

i.A.:

gez. Ralf Leforth

Bescheinigung

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

Winterberg, den _____

Der Bürgermeister

i.A.:

Gestaltungsvorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 BauO NRW 2018

Dächer:

Dachform: Flachdächer und Satteldächer sind zulässig; Dachneigung bei Satteldächern bis 25° Höchstneigung.
Dacheindeckung: zulässig sind nur Schiefer oder schieferfarbenes Material

Außenwandflächen:

Die Außenwandflächen dürfen nur in den Farben grau, braun, weiß gestaltet werden.

Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94, 2797) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung

Stadt Winterberg



Bebauungsplan Nr. 23
"Am Hagenblech"

Gemarkung: Winterberg
Flur: 26

- 1. Änderung

Planstand: Satzungsbeschluss

Entwurf und Bearbeitung:

Maßstab 1 : 500

Ö.b.V.I. Markus Schulte
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57462 Schmallenberg
Tel.: 02974 969002
Fax: 02974 969003
e-mail: info@vermessung-schulte.de

Katastervermessung · Ingenieurvermessung · Teilungsvermessung · Grundstücksbewertung

Bad Fredeburg, den 22.02.2019