



**Stadt Winterberg**

# **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhausanlage Am Schneil"**

*- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -*

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Entwurf gem. § 3 (2) und § 13 (2) Nr. 3 BauGB**

***- vereinfachtes Verfahren -***

Juni 2019

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000).

**Hinweis:**        **Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die nachfolgend aufgeführte Festsetzung Ziff. 1.5 zur Durchführungsverpflichtung nach § 12 Abs. 3a BauGB ergänzt.**

**Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen (siehe Anlage).**

### **1.        PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

...

#### **1.5        Durchführungsverpflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

1.5.1      Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag.

...

## Anlage: unveränderte Festsetzungen

### 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. § 10 BauNVO)

- 1.1.1 Der mit „Sondergebiet 1 – Ferienhausgebiet“ (SO 1<sub>FERIEN</sub>) bezeichnete Teilbereich dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.
- 1.1.2 Der mit „Sondergebiet 2 – Ferienhausgebiet“ (SO 2<sub>FERIEN</sub>) bezeichnete Teilbereich dient der Errichtung von Versorgungseinrichtungen (Kiosk mit Außenbewirtschaftung), Stellplätzen, Verwaltungsbüro und ergänzenden Freizeiteinrichtungen (z.B. Spielplatz). Darüber hinaus zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter.

#### 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 1.2.1 Die Gebäudehöhe beträgt max. 6,80 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante (OK) der Hauptfirstlinie des Gebäudes.

#### 1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 1.3.1 Veränderungen der Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- 1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden Pflanzliste, aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*).
- 1.4.2 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 1.4.3 Fußwege- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

- 1.4.4 Die nicht von baulichen Anlagen und Wirtschaftsflächen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen sowie durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.

## **2. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **2.1 Denkmalpflege**

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).

### **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 von Versorgungsleitungen**

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Leitungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen,

Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

## **2.4 Geologie und Bodenschutz**

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Gemäß Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ sind für das Plangebiet im Kilometerquadrat 10899 keine Gefährdungspotenziale bekannt.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## **2.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

## **2.6 Bahnbetrieb**

In rd. 1 km Entfernung zum Plangebiet befinden sich Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

## **2.7 Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind dabei so zu bemessen, das kein Überlauf an das Kanalnetz erforderlich ist.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist vor Ort die Begleitung eines Geologen erforderlich. Hierdurch soll ein ordnungsgemäßer Anschluss an die versickerungsfähige Schicht gewährleistet werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist gem. § 8 ff WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei ist der RdErl. d. MUNLV -IV-9 031 001 2104- vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zu beachten.

## 2.8 Löschwasser

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 l/min. auf die Dauer von 2 Stunden für angemessen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen.

## 3. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

### 3.1 Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche

### 3.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

### 3.3 Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i> )	

### 3.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Lonicera caprinifolia</i>	- Geißschlinge

Hinweis:

Ausbreitungsaggressive **invasive Arten** dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

*Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Amorpha fruticosa* (Bastardindigo), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche), *Rhus hirta* (Essigbaum), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Rosa rugosa* (Kartoffel-Rose), *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere), *Vaccinium angustifolium x corymbosum* (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.