

**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 10.07.2019 beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung am 05.08.2019 bekanntgemacht worden.

Winterberg, den 06.08.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Lefarth

**Offenlagebeschluss und Offenlage**  
Der Rat der Stadt Winterberg hat am 10.07.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB - beschlossen, den Änderungsentswurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.  
Dieser Änderungsentswurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat - nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 - 13.09.2019 einschließlich - zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt am 05.08.2019 bekannt gemacht.

Winterberg, den 16.09.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Lefarth

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Winterberg hat in der Sitzung am 10.10.2019 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 11.10.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Lefarth

**Ausfertigung**  
Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 10.10.2019 überein.

Winterberg, den 11.10.2019

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 31.10.2019 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 04.11.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Lefarth

**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 (Planzeichnungsverordnung 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 NRW) 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, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Winterberg, Baumt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

**PLANZEICHEN**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)**

**SO 1 FERIEEN** Sondergebiet - Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GFZ Geschossflächenzahl  
GRZ Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

o Offene Bauweise  
Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche  
Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Privatstraße

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

unterirdisch (mit Schutzstreifen)

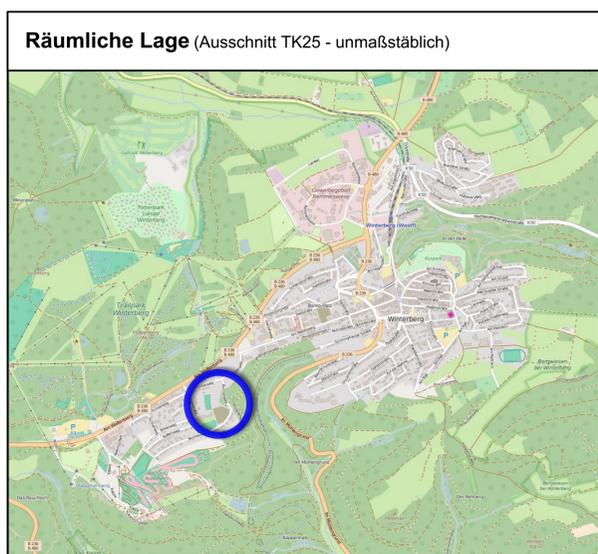
**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)  
Lärmschutzwand, OK mind. 2,7 m bzw. 3,2 m über dem Niveau der Tennisplätze

**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 „Ferienhausanlage Am Schneil, 1. Änderung“**

**Maßstab 1:1.000**

**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 FERIEEN) bezeichnete Teilbereich dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.  
1.1.2 Der mit „Sondergebiet 2 – Ferienhausgebiet“ (SO 2 FERIEEN) 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 Hauptfirmlinie 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 – 9 m, Sträucher: 1 – 2 m.**)  
1.4.2 Je angelegene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein mindestens mittelkroniger Laubbau zu pflanzen.  
1.4.3 Fußwege- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. weifugiges 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.

**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.

**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. Kampfmittelkunde 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 Vermichtung zu schützen. Er ist vorwiegend 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 ReErI, 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. BEISPIELHAFT PFLANZLISTE**

**3.1 Großkronige Bäume**  
- Bergahorn  
- Esche  
- Rotbuche

**3.2 Mittel- und kleinkronige Bäume**  
- Birke  
- Vogelkirsche  
- Salweide  
- Mehlbeerbaum  
- Eberesche

**3.3 Sträucher**  
- Faulbaum  
- Roter Hartriegel  
- Haselnuß  
- Eingriffeliger Weißdorn  
- Zweigriffeliger Weißdorn  
- Pfaffenhütchen  
- Heckenkirsche  
- Traubenkirsche  
- Schlehe, Schwarzdorn  
- Brombeere, Himbeere  
- Rosa canina  
- Schwarzer Holunder  
- Traubenholunder  
- Gewöhnlicher Schneeball

**3.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**  
Clematis vitalba - Waldrebe  
Lonicera caprifolia - 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* (Eisigbaum), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Rosa rugosa* (Kartoffel-Rose), *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere), *Vaccinium angustifolium* x *corymbosum* (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesensärenklaue.