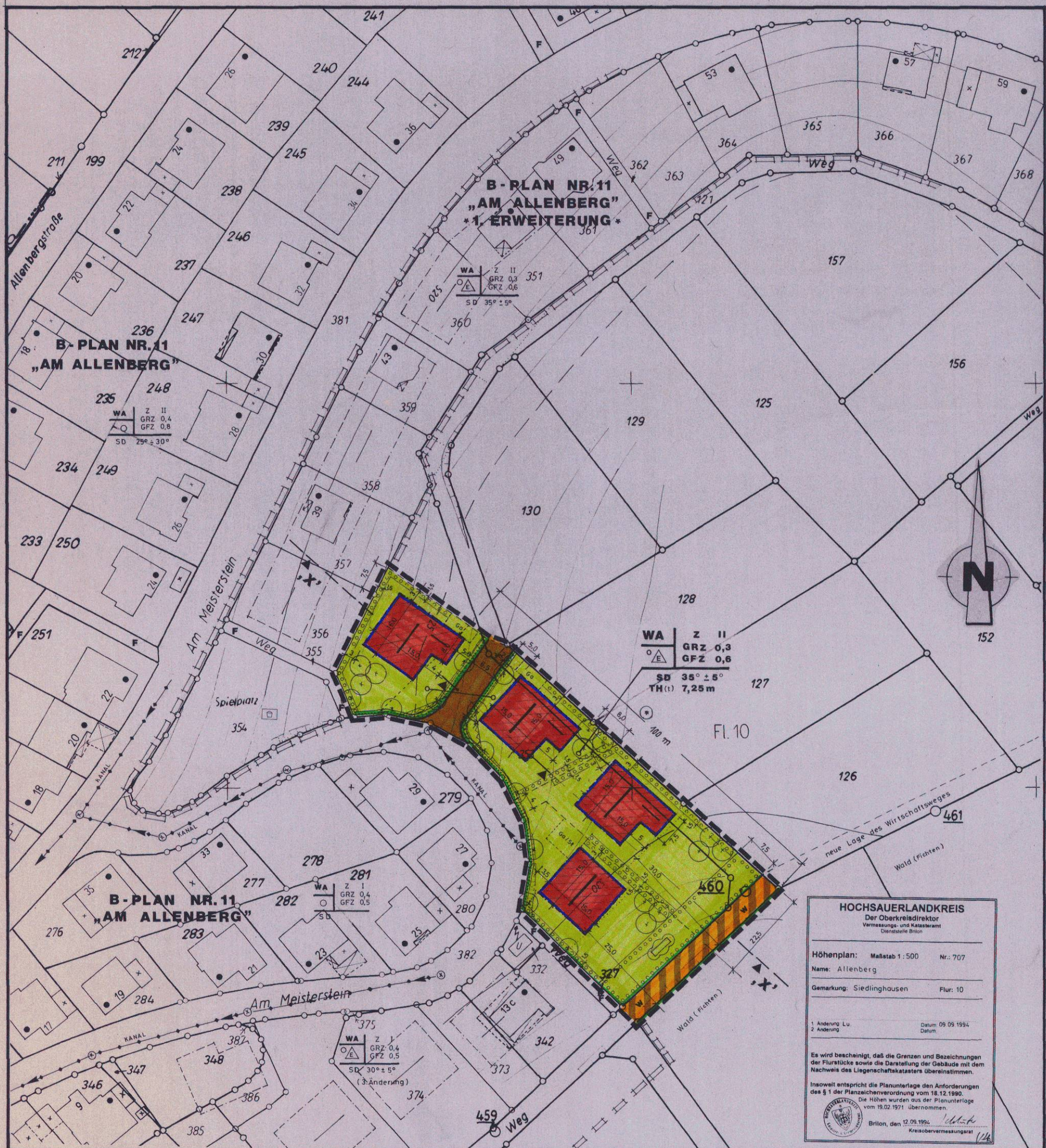


STADT WINTERBERG, STADTTEIL SIEDLINGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN Nr.11 „AM ALLENBERG“ 2. Erweiterung M. 1: 500



BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 „AM ALLENBERG“ 2. Erweiterung IN SIEDLINGHAUSEN

PRÄMBEL: aufgrund des (r)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NW - vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.z. geltenden Fassung.

§ 2 + 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der z.z. geltenden Fassung in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.z. geltenden Fassung.

hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 01.06.1995 den planungsrechtlichen Teil der Bebauungspläne Nr. 11 „Am Allenberg“ 2. Erweiterung in Siedlinghausen als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

FESTSETZUNGEN planungsrechtliche - § 9 BauGB -

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 Abs. 7 BauGB -

ART UND MAS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet - § 4 i. V. mit § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulassung sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Betriebszweiges bis zu 6 Betten je Gebäude.

Nicht zulässig sind in § 4 Abs. 3 Ziffern 2 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

GRZ Grundflächenzahl - § 16, 17, 19 BauNVO - als Höchstgrenze

GFZ Grundflächenzahl - § 16, 17, 20 BauNVO - als Höchstgrenze

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16, 18 + 20 BauNVO -

TH Höhe der baulichen Anlagen - § 16 + 19 BauNVO

TH = Traufhöhe (Schmittante der Außenwand mit der Dachhaut) - sie darf falls nicht anders angegeben in Metern über natürlichem Gelände (Geländehöhefläche II - Höhenplan des Katastrales Brilon v. 09.09.1994) nicht überschritten - siehe Systemschnitt „X-X“ M. 1:500 und Schnittskizze M. 1:250.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

offene Bauweise - § 22 BauNVO -

nur Einzelhäuser zulässig, je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Baugrenze - § 23 BauNVO -

überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -

nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außer Einrichtungen und Anlagen für die Kienterrasse, sind zulässig.

innerhalb dieser 1,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen - entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - sind Garagen und überbaute Stellplätze sowie Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO aus Gründen der Straßenraumgestaltung nicht zulässig.

Hauptfahrschneise / Stellung der baulichen Anlagen - zulässige Abweichung max. +10 -

Von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überbaute Stellplätze ausgenommen.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB -

Sichtflächen - Die Sichtflächen sind von jeder sich behindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten, Befriedung und Einfriedung sind bis max. 0,60 m Höhe über der Fahrbahn / Fahrbahnrand zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende hochstammige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Wirtschaftsweg - öffentlich (besondere Zweckbestimmung)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG + ABRÄUBUNGEN, SOWEIT ES ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKORPERS (ERSCHLIEßUNGSSTÄDTE) ERFORDERLICH SIND - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB -

Abgrabung

Aufschüttung

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BAUMEN UND STRÄUCHERN (grünordnerische Festsetzungen) - § 9 Abs. 1 Nr. 23 a - private Grünflächen

Umgrenzung von privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Heckenstrukturen) - innerhalb dieser Flächen sind Garagen + Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. v. § 12 + § 14 BauNVO nicht zulässig.

Folgende standortgerechte (heimische, bodenständige) Straucharten sind, in einer Dichte von mindestens 1 Stück/m², wie z.B. Hainbuche, Hasel, Haindorn, Holunder, Hundsröschen, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Traubeneichen, Salweide u. a. (ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist).

Umgrenzung von privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Sonstigen Bepflanzungen - hier Waldrandgestaltung - Folgende standortgerechte (heimische, bodenständige) Strauch- und Kletterbaumarten sind in enger Verbund - wie z.B. Straucharten: Hainbuche, Hasel, Haindorn, Hundsröschen, Pfaffenhütchen, Schneeball, Schlehe, Kletterbaumarten: Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Mehlbeere, Birke, Vogelkirsche anzupflanzen bzw. zu verwenden.

Anzupflanzende Bäume:

a) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsanlagen) sind im Abstand von 1,0 m zur im B-Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, pro ca. 15,0 m Straßenfront, 1 (ein) hochstammiger (standortgerechter) Baum zu pflanzen.

b) Weiterhin sind festzusetzen, daß je angelegter 50 m Grundstücksfläche (Baugrundstück) mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau wie z.B. Bergahorn, Feldahorn, Buche, Esche, Eberesche, Hainbuche, Linde u. a. (ein) Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist.

Mindestanforderung an das Pflanzgut: zweifach verpflanztes Pflanzmaterial: Hochstämme / Einzelbäume: Stammumfang mind. 10 cm.

Die Pflanzung hochwachsender oder großkroniger Nadelbäume ist nicht gestattet.

Die vorgesehene Nutzung der Freizeitanlagen (auch der nicht überbaubaren Flächen) und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan (Grundordnungsplan) darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Bepflanzung (Eingrünung) auf den Baugrundstücken ist spätestens im zweiten Jahr nach dem Errichten der Baukörper bzw. baulichen Anlagen herzustellen (siehe § 9 BauGB NW).

Die Bepflanzung (Eingrünung) auf den Baugrundstücken ist spätestens im zweiten Jahr nach dem Errichten der Baukörper bzw. baulichen Anlagen herzustellen (siehe § 9 BauGB NW).

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 4 der Gemeindeordnung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

Winterberg, den 01.06.1995

Bürgermeister: gez. Braun

Schriftführer: gez. Herbecke

Anzeige: Bebauungsplan ist der Bezirksregierung Arnsberg am 08.11.1995 gemäß § 11 des BauGB angezeigt worden.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 06.03.1996 / Az.: 35.2-4-2-4 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Winterberg, den 07.03.1996

Der Stadtdirektor: gez. A. Homburg

INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 des BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens - mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes - am 23.02.1996 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 Abs. 1 des BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Winterberg, den 26.02.1996

Der Stadtdirektor: gez. A. Homburg

Beschneidung

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

Winterberg, den 11.02.96

Der Stadtdirektor: I.A. Homburg

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986 - BGBl. I S. 2253 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- u. Wohnbaugesetzes v. 22.04.1993 - BGBl. I S. 466.
- Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz (WohnbErlG) v. 17.05.1990 - BGBl. I S. 926 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.04.1993 - BGBl. I S. 473.
- Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmG) i.d. Fassung v. 28.04.1993 - BGBl. I S. 622.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 - BGBl. I S. 132 - in der z.z. geltenden Fassung.
- Planungsverordnung (PlanVO) v. 18.12.1969 - BGBl. I S. 58.
- § 81 Landesbauordnung NW (BauO NW) v. 26.06.1984 in der z.z. geltenden Fassung.
- §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) v. 14.07.1994 - GV NW S. 666.

HINWEISE

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet auch Anwendung die Satzung zum Schutz des Baubestandes in der Stadt Winterberg vom 12.08.1991 in der z.z. geltenden Fassung.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfalltüten in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Olpe (Tel. 0276144470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgate mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer
- Höhenkonturen in Meter (m) bezogen auf NN
- vorhandener Kanalschachtdeckel
- vorhandene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
- empfohlene Grundstücksteilung
- Maßangabe in Meter (m)
- empfohlene Stellung der Wohngebäude und Garagen auf dem Baugrundstück
- Nordpfeil

Nachrichtliche Übernahme: GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN - § 81 BauO NW '84

DÄCHER

SD Dachform: Zulässig sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung (Hauptdachform), auch Krüppeldächer sind zulässig. Zulässige Mindest- und Höchstneigung - Angabe in Grad - (z.B. 35° + 5°). Vorstehende Vorschriften gelten nicht für überbaute Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, sie sind von 0° bis zur Höchstzulassung v.g. Dachneigung zulässig.

Hauptfahrschneise

Dachhautbauteile: Zulässig sind nur Dachhautbauteile als Schleppgauben oder als Dachhäuschen mit mindestens 20° Dachneigung (max. 40°). Die Summe der Dachhautbauteile in ihrer Länge darf 1/2 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachhautbauteile vom Ortgang muß mindestens 2,00 m, von der Traufe mindestens 1,00 m betragen. Liegende Dachfenster sind nur bis 1,00 m Fläche zulässig. Nicht zulässig sind Dachauschnitte und/oder überhängende Dachgauben.

Dachüberstände: Sie sind giebelseitig und traufseitig mindestens 0,25 m und maximal 0,75 m auszubilden.

Dachbedeckung: Zulässig sind heimischer Schiefer, dunkelgrauer bis mittelgrauer Schiefer, oder schieferfarbige Material (Kunstschiefer), oder schieferfarbene Dachplatten (Kunstgrau bis mittelgrau).

AUSSENWANDFLÄCHEN

TH Traufhöhe-Wandhöhe - als Höchstgrenze -

TH(t) Traufhöhe - die tatsächlich sichtbare maximale Wandhöhe darf (Angabe in m) nicht überschreiten. Bezugspunkt: natürliche Geländeoberfläche - § 2 Abs. 4 BauO NW '84. Höhenplan vom 09.09.1994 des Katastrales HSK in Brilon - siehe Systemauschnitt Schnittskizzen.

Dachneigung: Bei geneigten Dachflächen ist eine maximale Dachneigung von 1,25 m gemessen ab der Füllhöhe bis zur Traufhöhe der Außenwand mit der Dachhaut zulässig.

Balkone und Loggien: Sie dürfen in ihrer Längsausdehnung 1/2 der traufseitigen Wandlänge und 1/2 der giebelseitigen Wandlänge nicht überschreiten.

Material und Farbe: Zulässig sind Weiße Putz, weißer Kalkputz, heimischer Schiefer, dunkelgrauer bis mittelgrauer Schiefer, oder schieferfarbene Material (Kunstschiefer), naturfarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidung. Fachwerk in schwarz. Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalkputz. Stöcke (döckergesicht) kann dunkelfarbig - Bruchstein oder Putz - abgesetzt sein.

Einfriedigungen: (darunter fallen nicht notwendige Stützmauern) dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege die Höhe von 0,80 m (über der natürlichen Geländeoberfläche - bez. auf Straße) und 0,60 m Höhe im Bereich der Sichtflächen nicht überschreiten. Grünanlage entlang der Erschließungsstraßen und dem festgesetzten Fußweg sind nur in Verbindung mit "lebenden" Hecken zulässig.

Ergänzt durch Ratsbeschluß v. 01.06.1995:

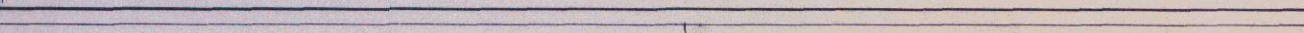
„Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m (einhundert Meter) vom Waldrand dürfen bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.“ (§ 46 Landesforst G NW).

Laut Stellungnahme des zuständigen Forstamtes v. 20.03.1995 (zum B-Planentwurf) wird diese Genehmigung in Aussicht gestellt, wenn sämtliche Kamine aus massiven Mauerwerk errichtet werden und mit einem stets funktionssicheren Funkenfänger versehen sind.

Winterberg, den 09.06.1995

Der Stadtdirektor: gez. Janson / StBR

SYSTEMSCHNITT „X - X“ M. 1: 500 (Gelände - Profilschnitt)



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster-Stand 23.10.1995 übereinstimmen, die kartographische Darstellung des örtlichen Zustandes ausreichend und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Brilon, den 23.10.1995

Die Ausstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Winterberg am 23.06.1994 beschlossen worden. Der Beschluß ist entsprechend der Hauptsatzung am 25.08.1994 bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 07.11.1995

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 01.09.1994, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Von der öffentlichen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde - aufgrund des Beschlusses vom 23.06.1994 - abgesehen.

Winterberg, den 07.11.1995

Der Stadtdirektor: gez. A. Homburg

Der Rat der Stadt hat am 21. Sept. 1994, nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat, nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.1995 bis 13.03.1995, einschließlich - zu jedermanns Einsicht öffentlich - ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt am 30.01.1995 bekannt gemacht.

Winterberg, den 07.11.1995

Der Stadtdirektor: gez. A. Homburg

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde - aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.06.1994 - am 25.08.1994 bekannt gemacht.

Winterberg, den 11.02.96

Der Stadtdirektor: I.A. Homburg

