

III. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

2. Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 bis GE 4 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im GE 1 bis 4 sind allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 4 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Im GE 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

GE 1

tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 59 dB(A)

nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 44 dB(A)

GE 2

tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 54 dB(A)

nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 39 dB(A)

GE 3

tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A)

nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A)

GE 4

tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 50 dB(A)

nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 35 dB(A)

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind zunächst je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten IFSP für eine Quellhöhe von 3,0 m und allein unter Berücksichtigung der allseitig ungehinderten Schallausbreitung in den Halbraum, d.h. ohne Berücksichtigung von Luftabsorption, Zusatzdämpfungen durch Boden

und Meteorologie, Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen, die am jeweiligen Immissionsort einzuhaltenen Immissionskontingente (IK) nach folgender Gleichung zu ermitteln:

$$IK = IFSP + 10 \lg (F/F_0) - 10 \lg (2 \pi s^2)$$

mit

IK = Immissionskontingent in dB(A)

F = Groesse der Teilflaeche in qm

F₀ = 1 qm

s = Abstand zwischen der Teilflaechenmitte und dem Immissionsort in m

Im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren ist dann zur Überprüfung der Einhaltung der Immissionskontingente eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 durchzuführen.

Auf Grundlage einer Ausbreitungsrechnung gemäß DIN ISO 9613-2 ist hierbei die tatsächliche, auf der Teilfläche installierte Schallleistung unter Berücksichtigung der gegebenen Schallausbreitungsbedingungen wie Abschirmung, Reflexion, Topographie, Meteorologie, Bodendämpfung etc. und ggf. Lärmschutzmaßnahmen nach Verwirklichung der Planung zu ermitteln.

3. Im GE 1 bis GE 4 sind unter Berücksichtigung der Winterberger Sortimentsliste Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO):

| |
|--|
| 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 (wenn oben 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-, phonotechnische 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 |

4. Fremdkörperfestsetzung 1:

Auf dem Grundstück Gemarkung Winterberg, Flur 27, Flurstücke 284 und 386 sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Lebensmittelmarktes zulässig.

Erweiterungen der vorhandenen Verkaufsfläche sind jedoch nur bis zu einer Größenordnung von maximal 800 qm zulässig.

5. Fremdkörperfestsetzung 2:

Auf dem Grundstück Gemarkung Winterberg, Flur 27, Flurstück 291 sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie des Textilfachmarktes zulässig. Erweiterungen der vorhandenen Verkaufsfläche sind jedoch nur bis zu einer Größenordnung von 800 qm (Lebensmitteldiscountmarkt) sowie 400 qm (Textilfachmarkt) zulässig.

6. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | erf. $R'_{w, res} = 30$ dB |
| Büroräume u.ä. | erf. $R'_{w, res} = 30$ dB |

Lärmpegelbereich III:

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | erf. $R'_{w, res} = 35$ dB |
| Büroräume u.ä. | erf. $R'_{w, res} = 30$ dB |

Lärmpegelbereich IV:

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | erf. $R'_{w, res} = 40$ dB |
| Büroräume u.ä. | erf. $R'_{w, res} = 35$ dB |

Lärmpegelbereich V:

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | erf. $R'_{w, res} = 45$ dB |
| Büroräume u.ä. | erf. $R'_{w, res} = 40$ dB |

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden.

Für sonstige Minderungen des "maßgeblichen Außenlärmpegels" ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

8. Grünordnung

Auf den Pflanzstreifen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im nordöstlichen Plangebiet (innerhalb des GE) sowie entlang des Weißdornweges ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

Hinweise

1. Bei Anträgen zu Bauvorhaben ist auf Folgendes hinzuweisen: Werden bei Baumaßnahmen oder Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) umgehend zu informieren. Erforderliche Bodenuntersuchungen und ein eventuell notwendiger Sanierungsbedarf werden von der Unteren Bodenschutzbehörde festgesetzt bzw. angeordnet.
2. 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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben 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 Denkmalschutzgesetz NW).