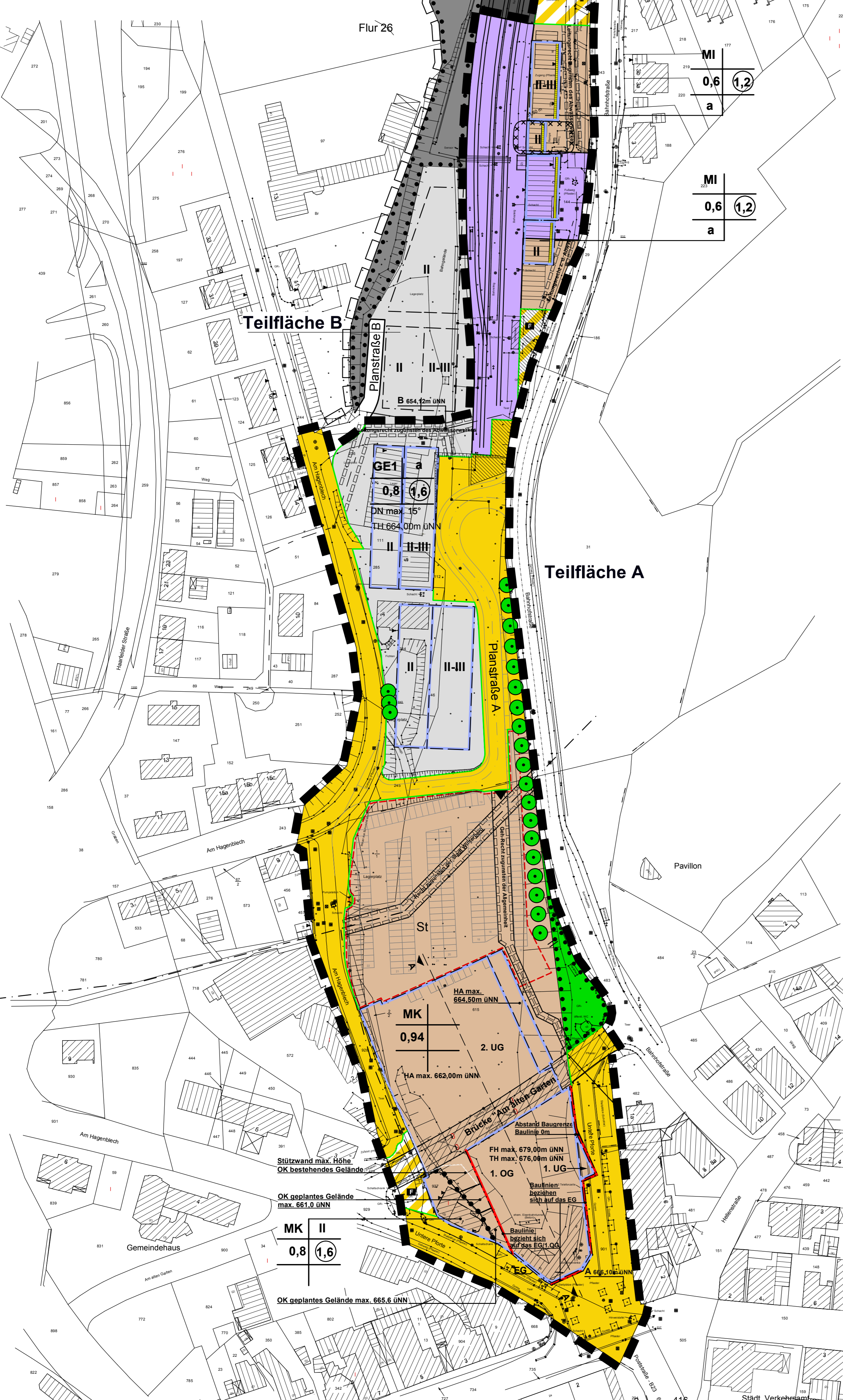


**Stadt Winterberg
Bebauungsplan Nr. 27
"Bahnaerial Winterberg"**

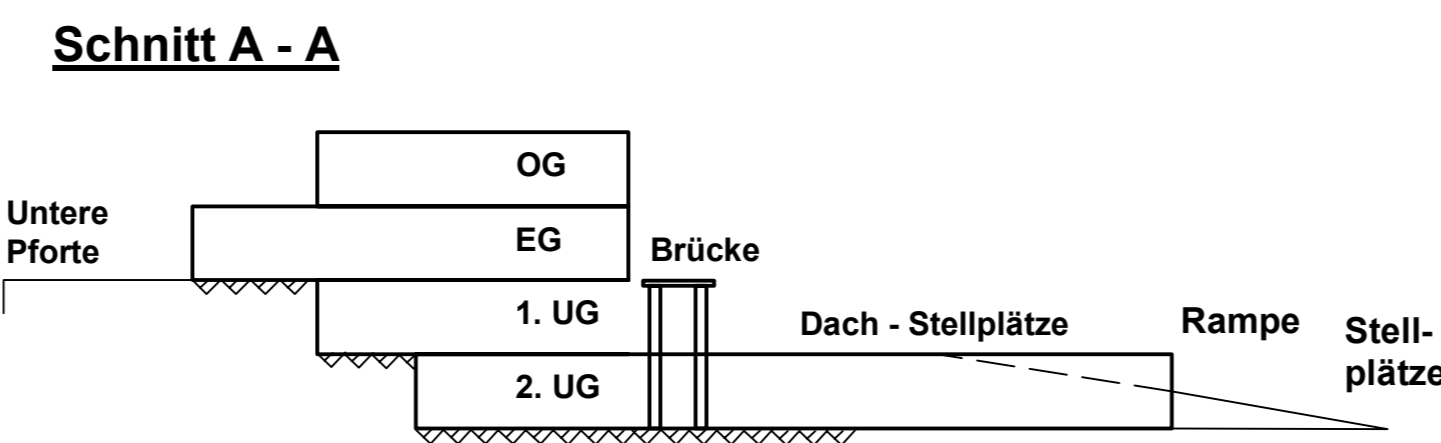
**Teilfläche A
I. Plan**

Stand: 06.04.2006
Maßstab 1:1.000



II. Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Nachstehende Festsetzungen sind beispielhaft - zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Mindestens II, höchstens III Vollgeschosse
 - maximale Höhe der baulichen Anlage in m üNN
 - maximale Traufhöhe der baulichen Anlage in m üNN
 - maximale Firsthöhe der baulichen Anlage in m üNN
 - Dachneigung maximal 15°
- Bauweise, Bauförderung, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - öffentliche Parkfläche
 - Einfahrt
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: St Stellplätze
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Pflanzzeichen**
 - GfL Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungszeichen (L) mit Nennung des Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
 - Brücke am alten Garten
 - OG Obergeschoss
 - EG Erdgeschoss
 - UG Untergeschoss
 - OK Oberkante Gelände in m üNN
 - Lärmpegelbereich IV nach schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Bahnaerial Winterberg" Untersuchung TÜV Nord (Gutachten Nr. 3.3/229/2005 vom 15. Juni 2005)
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
 - Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
 - Teilfläche A
 - Teilfläche B
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Bahnanlage
 - gewidmete Bahnhofsfläche



III. Textliche Festsetzung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Kerngebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 7 BauNVO**
 - Die nach § 7 Abs. 2 BauNVO im Kerngebiet (MK) allgemein zulässigen Nutzungen
 - 2 Vergnügungsstätten, Sexshops, Peepshows sowie Spiel- und Automatenhallen, Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Kerngebiet (MK) ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Wohnungen sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
 - In den Kerngebieten sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe mit **zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** zulässig.
 - Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** sind gemäß des die örtliche Situation von Winterberg beurteilenden „Einzelhandelsstrukturkonzept Winterberg, Februar 2005“ mit der darin aufgeführten „Winterberger Liste“ zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, Februar 2005, Junker und Kruse, Dortmund, auf der Grundlage der „Kölnner Liste“ der Bezirksregierung Köln, Juli 2001 und des Anhangs 1 zum Einzelhandelsplan NRW im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 934 und 935:
 - WB 00-09, 12, 13 Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren), Bäckerei- und Konditoreien, Metzgerei- und Fleischerwaren
 - 15-18, 85, 87 Parfümeriewaren, Drogerie- und Körperpflegeartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
 - 52-57 Schreib, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung, Zeitschriften
 - 20, 22-30 Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung
 - 31-34 Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
 - 35, 45, 47, Spielwaren, Bastelbedarf, Musikinstrumente, Waffen, Sammlerbriefmarken
 - 657-659 Pokale, Vereinsbedarf
 - 36, 653 Sportgeräte, Sportbekleidung
 - 68 Hausart., Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
 - 37, 588 Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte, Videokamera, -recorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, Video/DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör Software
 - 40, 41 Foto und Optikartikel
 - 391-394 Elektrikkleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.) Geräte, Leuchten
 - 42, 43 Uhren, Schmuck
 - 501, 503, 19, 20 Kunst, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Gardinen Schnittmatten
 - Mischgebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen Nr. 8 Vergnügungsstätten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, Sexshops, Peepshows sowie Spiel- und Automatenhallen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig.
 - Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauNVO: Zulässig sind Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1.4.
 - Wohnungen sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO darf das neu zu errichtende Gebäude innerhalb des MK-Gebietes südlich der Brücke eine maximale Firsthöhe von 67,00 m üNN und eine Traufhöhe von maximal 66,20 m üNN sowie nördlich der Brücke eine maximale Firsthöhe von maximal 66,40 m üNN und ein Dach der Firsthöhe eine Höhe von max. 66,40 m üNN nicht überschreiten (Bezugshöhe jeweils A).
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO dürfen die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der GE1-Gebiete eine Traufhöhe von 66,40 m üNN (Bezugshöhe B) nicht überschreiten.
 - Vordächer und deren Absicherung sowie vorspringende Fassadenelemente dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 100 cm die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschreiten.
- Stellplätze, Garagen, Zugänge, Zufahrten und Nebenanlagen**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlagswasser dienen.
 - Gestaltung** Für das Plangebiet werden gem. § 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 86 BauNVO NRW folgende gestalterische Vorschriften festgesetzt:
 - Werbeanlagen in den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten** Einzelne Werbeanlagen sind nur auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs zulässig.
 - Werbeanlagen sind zur zugehörigen Erschließungsstraße zu orientieren.
 - Gemeinsame Werbetafeln sind in den Vorgärten zu integrieren. Ihre Größe soll in der Höhe das Erdgeschoss und in der Breite 1,20 m nicht überschreiten.
 - Eigenständige Werbetafeln, die am Gebäude angebracht werden, dürfen als liegendes Format nicht höher als 1,5 m und breiter als 2,5 m oder als stehendes Format nicht höher als 2,5 m und breiter als 1,5 m errichtet werden sowie die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten.
 - Materialien**
 - Die Dachflächen sind in den Farbönen dunkelgrau, schwarz/anthrazit zulässig
 - Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist zulässig.

Lärmpegelbereich	*Maßgeblicher Außenlärmpegel* dB(A)	Raumarten	
		Wohnungen	Büronutzungen
IV	66 - 70	erf. R'w.res des Außenbauteils in dB 40 (3)	35 (3)

Für Fenster wird zusätzlich in Klammern noch die entsprechende Schallschutzklasse nach VDI 2719 angegeben



Bebauungsplan Nr. 27 "Bahnaerial Winterberg"

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359 ff.)
 Bauordnung (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218), geändert mit Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S. 687), geändert mit Artikel 1 des Gesetzes vom 06.11.1999 (GV NW S. 622)
 Gemeindeordnung (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.03.1999
 Planzeicherverordnung - (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 Denkmalschutzgesetz NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.1990

<p>Dieser Plan ist mit dem Umrundungsplan des Bebauungsplans Nr. 27 "Bahnaerial Winterberg" vereinbart. Zu diesem Plan gehören die Festsetzungen durch Text.</p> <p>Winterberg, den 19.05.2006</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.</p> <p>Dortmund, den 19.05.2006</p> <p>(Siegel) Vermesser</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Arnsberg, den 18.05.2006</p> <p>(Siegel) Vermesser</p>	<p>Der Rat der Gemeinde hat am 01.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 "Bahnaerial Winterberg" beschlossen.</p> <p>Winterberg, den 06.07.2005</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Dieser Beschluss wurde am 14.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Winterberg, den 06.07.2005</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige, öffentliche Unterrichtung der Bürger ist nach Beschluss des Fachausschusses vom 17.03.2005 am 25.04.2005 erfolgt.</p> <p>Winterberg, den 06.07.2005</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Der zuständige Fachausschuss der Stadt Winterberg hat am 05.07.2005 beschlossen, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.</p> <p>Winterberg, den 06.07.2005</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Fachausschusses vom 05.07.2005 in der Zeit vom 22.08.2005 bis 23.09.2005 öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde am 22.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Winterberg, den 15.08.2005</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 02.02.2006 (§ 3 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Winterberg, den 02.02.2006</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan hat mit Begründung in der Zeit vom 28.02.2006 bis 14.03.2006 erneut öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde am 28.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Winterberg, den 21.02.2006</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Winterberg am 18.05.2006 als Satzung beschlossen.</p> <p>Winterberg, den 19.05.2006</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Die Bekanntmachung der Satzungsänderung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 17.07.2006 erfolgt.</p> <p>Winterberg, den 18.07.2006</p> <p>(Siegel) Bürgermeister</p>	<p>Entwurf und Anfertigung</p> <p>Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung Hammer, Grub-Rinck und Partner Osterbergstraße 96 44227 Dortmund</p> <p>Dortmund, den 18.05.2006</p> <p>Im Auftrag:</p> <p>(Siegel) Entwurf:</p>
---	--	--	--	--	---	--	--	---	---	--	---	---