B-Plan Nr. 6 Unterm Friedhof Siedlinghausen

Bebauungsplanentwurf Nr. 6 "Unterm Friedhof" in Siedlinghausen

BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 "UNTERM FRIEDHOF" in SIEDLINGHAUSEN

PRÄAMBEL: aufgrund des (r)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 14.07.1994, (GV NW1994, S. 666) in der z.Zt. geltenden Fassung.

§§ 2 + 10 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der z.Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der z.Zt. geltenden Fassung,

hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am den planungsrechtlichen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "UNTERM FRIEDHOF" in Siedlinghausen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

FESTSETZUNGEN * planungsrechtliche - § 9 BauGB i.V.m. BauNVO *

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 1 (4) + § 16 (5) BauNVO

Flächen mit gleicher Festsetzung

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

Allgemeines Wohngebiet - § 4 i.V. mit § 1 Abs. 3 bis 9 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen -

WA Zulässig sind im **WA** - Gebiet :

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.

Im **WA** - Gebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Nicht zulässig sind - im **WA** - Gebiet - gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

GRZ 0,4 Grundflächenzahl - §§ 16, 17, 19 BauNVO - als Höchstgrenze

GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl - §§ 16, 17, 20 BauNVO - als Höchstgrenze

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

Höhe der baulichen Anlagen - §§ 16 + 18 BauNVO

4,75 m TH = Traufenhöhe (Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) - sie darf bergseits maximal (Angabe in Metern) über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

6,75 m / 7,50 m TH = Traufenhöhe (Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) - sie darf talseits maximal (Angabe in Metern) über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF - § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarfsflächen

überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -

nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -

- Friedhof -

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

o offene Bauweise - § 22 (2) BauNVO -

nur Einzelhäuser zulässig - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB + § 22 BauNVO -

Baugrenze - § 23 BauNVO -

überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -
Die Errichtung von Garagen und überdachte Stellplätzen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -
Nebenanlagen(Gartenhütten, Mülltonnenstandorte etc.) im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

innerhalb dieses ca. 1,00 m breiten Geländestreifens (entlang der öffentl. Verkehrsflächen) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Einfriedungen/Stützmauern und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Hauptfirstrichtung mit untergeordneter Firstrichtung (Nebenfirst) Stellung der baulichen Anlagen - zulässige Abweichung max. +/- 10 ° -
Von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze ausgenommen.

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

Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen / Mischfläche

Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Verkehrsgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F Fußweg - öffentlich - (besondere Zweckbestimmung)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG + ABGRABUNGEN, SOWEIT DIESE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (Erschließungsstraßen, -wege + Fußwege) ERFORDERLICH SIND - § 9 (1) Nr. 26 BauGB -

Abgrabung Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen u. -wege/Fußwege) erforderlichen Böschungen (Abgrabungen bzw. Aufschüttungen gem. Straßenausbauplanung) und/oder Stützmauern bis max. 1,5 m Höhe, sind von den Angrenzer (Anlieger) auf dem Baugrundstück bis max. 2,0 m Tiefe - gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie - zu dulden.

Aufschüttung Talseits der Straße ist die Straßenböschungsfläche entlang der Gebäude bis Oberkante (OK) Straßenfläche aufzufüllen, die Sockelhöhe (talseits) (OK- Erdgeschoßfußboden) darf die Höhe von 0,60 m über geplanter Straßenhöhe (OK-Fahrbahn) nicht überschreiten.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB -

Hauptabwasserleitung (unterirdisch)

ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LEITUNGSRECHTE) - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB -

zu belastende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Wasser und Abwasser zugunsten der Stadt Winterberg und der Anlieger.

GRÜNFLÄCHEN - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB -

öffentliche Grünflächen

- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Friedhof **- Zweckbestimmung: Friedhof**

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (grünordnerische Festsetzungen) - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a - u. ERHALTUNG VON BÄUMEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b -

Anzupflanzende Bäume:

a) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsanlagen) sind im Abstand von 1,50 m zur im B-Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, pro Grundstücks-Straßenfront, 1 (ein) hochstämmiger (standortgerechter) Baum zu pflanzen.

b) Weiterhin wird festgesetzt, daß je angefangene 300 m² Grundstücksfläche (Baugrundstück) mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, wie z.B. Bergahorn, Feldahorn, Buche, Esche, Eberesche, Hainbuche, Linde u./o. 1 (ein) Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist.

Mindestanforderung an das Pflanzgut:

zweimal verpflanztes Pflanzenmaterial; Hochstämme / Einzelbäume: Stammumfang mind. 10 cm.

Die Pflanzung hochwachsender oder großkroniger Nadelbäume ist nicht gestattet.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen (u. auch der nicht überbauten Flächen) und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan (Grünordnungsplan) 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 BauO NW´95).

zu erhaltende Bäume

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB) v. 27.08.1997 - BGBl. I. S. 2141 -, zuletzt geändert durch Artikel IV. v. 15.12.1997 - BGBl I. S. 2903
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO ´90) v. 23.01.1990 - BGBl. I. S. 132 -, in der z.Zt. geltenden Fassung.
c) Planzeichenverordnung (PlanzVO ´90) v. 18.12.1990 - BGBl. I. S. 58 -
d) § 86 Landesbauordnung NW (BauO NW ´95) v. 07.03.1995 in der z.Zt. geltenden Fassung
e) §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW ´94) v. 14.07.1994 - GV NW S. 666 -

HINWEISE * nachrichtliche Übernahme - § 9 Abs. 6 BauGB *

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

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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW)."

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

Höhenschichtlinien in Meter (m) bezogen auf NN

Geländepunkte mit Höhenangaben in Meter (m) bezogen auf NN

vorhandene Böschung mit Höhenangaben in Meter (m) bezogen auf NN

vorhandene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

empfohlene Grundstücksteilung

Maßangabe in m (Meter)

NORD Nordpfeil

Nachrichtliche Übernahme : GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN * § 86 BauO NW ´95 *

DÄCHER

SD

Dachform: Zulässig sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung (Hauptdachform) - auch Krüppelwalme sind zulässig -. Zulässige Mindest- und Höchstneigung - Angabe in Grad - (z.B. 40° +/- 5°). Vorstehende Vorschriften gelten nicht für überdachte Stellplätze Garagen und Nebenanlagen; sie sind von 0° bis zur höchstzulässigen v.g. Dachneigung zulässig.

Hauptfirstrichtung mit untergeordneter Firstrichtung (Nebenfirst)

Dachaufbauten: Zulässig sind nur Dachaufbauten als Schleppgauben oder als Dachhäuschen mit mindestens 20° Dachneigung (max. 45°). Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge, darf 1/2 der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2,00 m; von der Traufe mindestens 1,00 m und vom First mindestens 1,00 m betragen. Liegende Dachfenster sind nur bis 1,00 m² Fläche zulässig. Dachausschnitte mit einer große ≤ 10m² sind zulässig. Nicht zulässig sind übereinanderliegende Dachgauben.

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

Dacheindeckung: Zulässig sind: heimischer Schiefer, dunkelgrauer bis mittelgrauer Schiefer; oder schieferfarbenes Material (Kunstschiefer); oder schieferfarbene Dachpfannen (dunkelgrau bis mittelgrau).

Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind ebenso wie Dachbegrünungsmaßnahmen zulässig.

Firsthöhe - als Höchstgrenze -

11,50 m FH Firsthöhe - die maximale Höhe des Firstes darf (Angabe in m) nicht überschreiten; Bezugspunkt: natürliche Geländeoberfläche - § 2 Abs. 4 BauO NW ´95 -

AUSSENWANDFLÄCHEN

Wandhöhe - als Höchstgrenze - :

6,75 m / 7,50 m WH (t) Wandhöhe - die talseitige maximale Wandhöhe darf Angabe in m) nicht überschreiten; Bezugspunkt: natürliche Geländeoberfläche - § 2 Abs. 4 BauO NW ´95 -

4,75 m WH (b) Wandhöhe - die bergseitige maximale Wandhöhe darf (Angabe in m) nicht überschreiten; Bezugspunkt: natürliche Geländeoberfläche - § 2 Abs. 4 BauO NW ´95 -

Balkone und Loggien: Sie dürfen in ihrer Längsausdehnung 2/3 der traufenseitigen Wandlänge und 2/3 der giebelseitigen Wandlänge nicht überschreiten. Giebelseitige Balkone müssen von den Ecken der Außenwände einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

Material und Farbe: Zulässig sind: Weißer oder hellgrauer Putz; weißer Kalksandstein; heimischer Schiefer, dunkelgrauer bis mittelgrauer Schiefer; oder schieferfarbenes Material (Kunstschiefer); naturfarbene, türkis- bzw. blaufarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidung; Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz - oder weißem Kalksandstein; Sockel (Sockelgeschoß) kann naturfarbenen oder dunkelfarbig-Bruchstein, Putz oder weißen, grauen oder beigen Klinker - abgesetzt sein. Gebäude aus Holzkonstruktionen sind zulässig, wenn die Holzverkleidung in den angegebenen Farbtönen mit Flachhölzern erfolgt. Holzkonstruktionen bzw. -verkleidungen mit Rundhölzern sind nicht zulässig. Nicht zulässig ist eine Fassadengestaltung aus Sichtbeton.

Fenster: Zulässig sind weiße, schieferfarbene (dunkelgraue bis mittelbraune) oder dunkelbraune bis schwarze Fenster. Ausnahmsweise sind türkis- bzw. blaufarbene Fensterrahmen zulässig.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen: (darunter fallen nicht notwendige Stützmauern), dürfen entlang der öffentl. Straßen und Wege die Höhe von 1,00 m (über der natürlichen Geländeoberfläche - bez. OK-Straße) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Erschließungsstraßen und den festgesetzten Anlieger- oder Fußwegen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken /-gehölzen zulässig.

diese Fläche (Geländestreifen ca. 1,00 m breit - entlang der öffentl. Verkehrsflächen) sind als Rasenflächen u./o. mit "Bodendecker-Pflanzen" anzulegen und zu unterhalten; - dieser v.g. Grünstreifen ist von Grundstückseinfriedungen, Garagen/überdachten Stellplätze und von Nebenanlagen freizuhalten.

NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN, GELÄNDEOBERFLÄCHEN, Ga/St - EINFAHRTEN

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche und Nutzgarten anzulegen. Die Versiegelungen für private Zuwege und Zufahrten sowie Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dazu sollen folgende oder vergleichbare Materialien wie wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt und Kiesschüttungen, Pflasterbelag mit Breitfüge -2 cm- verwendet werden. (siehe § 9 Abs. 1 BauO NW ´95).

Die Bepflanzung mit Bäumen u. Sträuchern ist durch planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) im Bebauungsplan geregelt.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur als Hinweis für eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Leucht- und Lichtwerbungen sind hier unzulässig.

ABSTELLPLÄTZE FÜR MÜLLBEHÄLTER

Müllboxen sind durch geeignete Maßnahmen z.B.: Abpflanzungen, berankte Stahl- oder Holzkonstruktionen zu gestalten und vor Sonneneinwirkungen und Einsicht zu schützen.

Verfahrensvermerke

PLANGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster-Stand: 04.05.1999 übereinstimmt, die kartographische Darstellung des örtlichen Zustandes ausreichend und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Brilon, den **08.09.1999**

gez. **Sassenberg** S.

EINLEITUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSVERFAHRENS

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Winterberg am **24.06.1993** beschlossen worden. Der Beschluß ist entsprechend der Hauptsatzung am **05.08.1994** bekanntgemacht worden.

Winterberg, den **01.03.1999**

Der Bürgermeister

i.A. gez. **Lefarth**

S.

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am **10.08.1994** gem. § 3 Abs 1 BauGB stattgefunden.

Winterberg, den **01.03.1999**

Der Bürgermeister

i.A. gez. **Lefarth**

S.

OFFENLAGEBESCHLUSS UND OFFENLAGE

Der Rat der Stadt hat am **10.12.1998** - nach § 3 Abs. 2 BauGB - beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat - nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.02. bis 22.03.1999** einschließlich - zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt am **25.01.1999** bekannt gemacht.

Winterberg, den **01.03.1999**

Der Bürgermeister

i.A. gez. **Lefarth**

S.

ERNEUTE OFFENLAGE

Der Rat der Stadt hat am **20.05.1999** - nach § 3 Abs. 3 BauGB - beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung erneut öffentlich auszulegen.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat - nach § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **28.06.1999 -** einschließlich **12.07.1999 -** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt am **21.06.1999** bekannt gemacht.

Winterberg, den **14.04.1999**

Der Bürgermeister

i.A. gez. **Lefarth**

S.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **03.08.1999** den planungsrechtlichen Teil des Entwurfes dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen, gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Winterberg, den **20.08.1999**

Der Bürgermeister gez. **Kick**

Schriftführer gez. **Beckmann**

S.

INKRAFTTRETEN:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am **23.08.1999** 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 **25.08.1999**

Der Bürgermeister

i.A. gez. **Lefarth**

S.

BESCHEINIGUNG:

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

Winterberg, den...30.09.1999.........

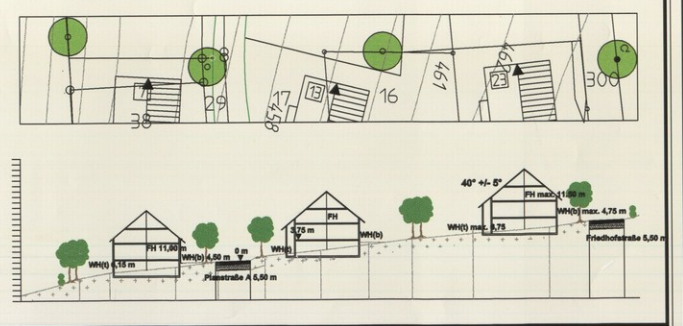
Der Bürgermeister

i.A. Vogt

STADT WINTERBERG

S.

Querschnitt



STADT WINTERBERG
STADTTEIL SIEDLINGHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR.: 6
"UNTERM FRIEDHOF" M 1 : 500