

3. Änderung BBP Nr. 6 "Unterm Friedhof"



PRÄMBEL: aufgrund des (r) § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 14.07.1994, (GW NW) 1994, 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 13.05.2004 den planungsrechtlichen Teil für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "UNTERM FRIEDHOF" in Siedlinghausen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die von der 3. Änderung betroffenen Festsetzungen sind durchgestrichen und damit aufgehoben. Außerdem gelten weiterhin die Festsetzungen der 1. Änderung.

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung - § 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

WA Allgemeines Wohngebiet - § 4 i.V. mit § 1 Abs. 3 bis 9 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen -
 Zulässig sind im i.A.-Gebiet:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie mit zugehörigen Handwerksbetrieben
 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 BauNVO)
 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
 -4,76 m TH - Freizeithöhe (Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhöhe) - sie darf bergseitig maximal (Angabe in Metern) über natürlichem Gelände nicht überschreiten.
 -6,76 m -7,50 m TH - Freizeithöhe (Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhöhe) - sie darf talseitig maximal (Angabe in Metern) über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

FH Firsthöhe - die maximale Höhe des Firstes darf (Angabe in m) nicht überschreiten; bezugsweise natürliche Geländeoberfläche - § 16 BauNVO

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

- o offene Bauweise - § 22 Abs. 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 Stellplätze im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -
 Nebenanlagen (Gartenhöfen, Mülltonnenstandorte etc.) im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig; nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleinrenthaltung, 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.
- Hauptfruchttrichtung mit untergeordneter Firstrichtung (Nebenfrist) 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.

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

- Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen / Mischfläche
- Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsgrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg - öffentlich - (besondere Zweckbestimmung)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNG + ABGRABUNGEN, SOWEIT DIESE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (Erschließungsstraßen, -wege + Fußwege) ERFORDERLICH SIND - § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Abgrabung Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen u. -wege/ Fußwege) erforderlichen Böschungen (Abgrabungen bzw. Aufschüttungen gem. Straßen- ausbauplanung) und/oder Stützmauern bis max. 1,5 m Höhe sind von dem Angrenzzer (Anlieger) auf dem Baugrundstück bis max. 2,0 m Tiefe - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zu dulden.
- Aufschüttung Talseits der Straße ist die Straßenböschungsfäche entlang der Gebäude bis Oberkante (OK) Straßeneinfriedung 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 -

- Hauptwasserleitung (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

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

Anpflanzungsmaßnahme:
 a) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsanlagen) sind im Abstand von 1,50 m zum im B-Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, pro Grundstücks-Straßenfront, ein hochstämmiger (standortgerechter) Baum zu pflanzen.
 b) Weiterhin wird festgesetzt, daß je angefangene 300 m Grundstücksfläche (Baugrundstück) mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau, wie z.B. Bergahorn, Feldahorn, Buche, Esche, Eberesche, Hainbuche, Linde u./o. ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist.

Mindestanforderung an das Pflanzgut:
 zweimal verpfanztes Pflanzmaterial; 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

HINWEISE * nachrichtliche Übernahme - § 9 Abs. 6 BauGB

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 15 Denkmalschutzgesetz NRW"

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

DÄCHER

Dachform: Zulässig sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung (Hauptdachform) - auch Krüppelwälder sind zulässig - und mit einer Dachneigung von 40° + 5°. Vorstehende Vorschriften gelten nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; sie sind von 0° bis zur höchstzulässigen v.g. Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten: Zulässig sind nur Dachaufbauten als Schiepgauben oder als Dachhäuschen mit mindestens 20° Dachneigung (max. 45°). Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge, darf 1/2 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang 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 m Fläche zulässig. Dachauschnitte mit einer Größe ≤ 10 m² sind zulässig. Nicht zulässig sind übereinanderliegende Dachgauben.

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

Dachstreuordnung: 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.

AUßENWANDFLÄCHEN

--- Wandhöhe - die Höchstgrenze -
 -6,76 m + 7,50 m WH (t) - Wandhöhe - die talseitige maximale Wandhöhe darf (Angabe in m) nicht überschreiten; Baugrenze - natürliche Geländeoberfläche - § 2 Abs. 4 BauO NW '95
 -4,76 m WH (b) - Wandhöhe - die bergseitige maximale Wandhöhe darf (Angabe in m) nicht überschreiten; Baugrenze - natürliche Geländeoberfläche - § 2 Abs. 4 BauO NW '95

Balkone und Loggien: Sie dürfen in ihrer Längsausdehnung 2/3 der traufseitigen 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 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 beige Klinker - abgesetzt sein. Gebäude aus Holzkonstruktionen sind zulässig, wenn die Holzverkleidung in den angegebenen Farb- tonen mit Fachholzbau erfolgt. Holzkonstruktionen bzw. -verkleidungen mit Rundhölzern sind nicht zulässig. Nicht zulässig ist eine Fassadengestaltung aus Sichtbeton.

Fenster: Zulässig sind weiße, schieferfarbene (dunkelgrau 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 - bzw. OK-Straße) nicht überschreiten. Drahtzaun entlang der Erschließungsstraßen und den festgesetzten Anlieger- oder Fußwegen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/-gehölzen zulässig.

Diese Flächen (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/SI - EINFÄHRTEN

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche und Nutzgarten anzulegen. Die Versiegelungen für private Zugwege und Zufahrten sowie Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dazu sollen folgende oder vergleichbare Materialien wie wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Gesteinssplitt und Kieselstutungen, Pflasterbelag mit Breitflüge 2 cm - verwendet werden. (siehe § 9 Abs. 1 BauO NW '00).

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, die auch Laubb- oder Holzkonstruktionen zu gestalten und vor Sonneneinstrahlung und Einsicht zu schützen.

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)

RECHTSGRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauGB) v. 27.08.1997 in der z. Zt. geltenden Fassung;
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 in der z. Zt. geltenden Fassung;
- c) Planzonenverordnung (PlanzVO) in der z. Zt. geltenden Fassung;
- d) § 86 Landesbauordnung NW (BauO NW) in der z. Zt. geltenden Fassung;
- e) §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) in der z. Zt. geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 20.11.2003 gem. § 2 Abs.1 und 4 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr.6 "Unterm Friedhof" in Siedlinghausen zu ändern.
 Der Beschluss ist im Amtsblatt am 15.12.2003 bekanntgemacht worden.

Winterberg, den 08.06.2004
 Der Bürgermeister
 i. A. gez. Kewe

OFFENLAGEBESCHLUSS UND OFFENLAGE
 Die Offenlegung des Änderungsentwurfes wurde vom Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 10.02.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03. bis 09.04.2004 während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt am 01.03.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 08.06.2004
 Der Bürgermeister
 i. A. gez. Kewe

PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 13.05.2004 die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen geprüft. Der Rat der Stadt Winterberg hat in gleicher Sitzung den planungsrechtlichen Teil der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Winterberg, den 08.06.2004
 Der Bürgermeister
 gez. Eickler
 Schriftführer
 gez. Sögtrop

INKRAFTTRETEN:
 Die Bebauungsplanänderung ist am 19.05.2004 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Bebauungsplanänderung mit Begründung ein- gesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Winterberg, den 08.06.2004
 Der Bürgermeister
 i. A. gez. Kewe

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrens- vermerke wird hiermit beglaubigt.

Winterberg, den 11.06.2004
 Der Bürgermeister
 i. A. gez. Vogt

Querschnitt

M 1 : 500

**STADT WINTERBERG
 STADTTEIL SIEDLINGHAUSEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 6
 "UNTERM FRIEDHOF"
 3. Änderung**