

**Stadt Winterberg
Bebauungsplan Nr. 27
„Bahnareal Winterberg“**

Textliche Festsetzungen

Stand: Satzungsbeschluss 03.05.2006

Stadtplanung und Stadtentwicklung
Hamerla, Groß-Rinck und Partner

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 7 BauNVO

- 1.1.1 Die nach § 7 Abs. 2 BauNVO im Kerngebiet (MK) allgemein zulässigen Nutzungen
Nr. 2 Vergnügungsstätten, Sexshops, Peep-Shows 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.

- 1.1.2 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.

- 1.1.3 Wohnungen sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

- 1.1.4 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 „Kölner Liste“ der Bezirksregierung Köln, Juli 2001 und des Anhangs 1 zum Einzelhandelserlass 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 Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren
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 Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren Heim- und Haustextilien Bekleidung allgemein, Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
31-34	Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
35, 45, 47, 657-659	Spielwaren, Bastelbedarf, Musikinstrumente, Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale, Vereinsbedarf
36, 653	Sportgeräte, Sportbekleidung
66	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
37, 588	Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte, Videokameras, -recorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, Video/DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör Software
40, 41	Foto und Optikartikel
391-394	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.) Geräte, Leuchten
42, 43	Uhren, Schmuck
501,503, 19, 20	Kunst, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Gardinen
976	Schnittblumen

WB-Nummern gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

1.1.4 In den festgesetzten Kerngebieten sind gem. §1 Abs. 9 BauNVO nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig.

Ausnahme gem. §31 Abs. 1 BauGB:

Zulässig sind auf der Bahnhofsebene (2. Untergeschoss) Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

WB-Nummer	
10 u. 11	Getränke
21	Teppiche/Bodenbeläge (Einzelware)
49, 507, 589	Möbel (auch Büromöbel) Holz-, Kork-, Korbwaren, Antiquitäten
652	Campingartikel
67	Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (weiße Ware)
95, 96	Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
97, 980, 981	Pflanzen (einschl. Baumschulerzeugnisse), Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat, anderes Saatgut zur Aussaat

WB-Nummern gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

1.1.5 Im Erdgeschoss (Ebene „Untere Pforte“) sind Geschäfte mit in der Summe maximal 1.400m² Verkaufsfläche zulässig.

1.1.6 Auf der Bahnhofsebene (2.Untergeschoss) sind Geschäfte mit in der Summe maximal 3.000m² Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Mischgebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO

1.2.1 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.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Vergnügungsstätten, Sexshops, Peep-Shows sowie Spiel- und Automatenhallen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig.

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

Zulässig sind Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Textlicher Festsetzung Nr. 1.4.

1.2.4 Wohnungen sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

1.2.5 In der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Hausgruppen beliebiger Länge zulässig; der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

1.3 GE1 –Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung

1.3.1 In den GE1-Gebieten (Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung) sind gem. §§ 1 Abs. 4 und 5 und § 8 Abs. 2 Nr. 1,2 und 4 BauNVO nur Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.3.2 Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind für das Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE1-Gebiet) die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Vergnügungsstätten, Sexshops, Peep-Shows sowie Spiel- und Automatenhallen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.3 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

1.3.4 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.3.5 Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB für das festgesetzte GE1-Gebiet:

Zulässig sind – abweichend von der Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.4 - Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung in diesem Gewerbegebiet stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Zulässig sind - abweichend von der Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.4 - Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Textlicher Festsetzung Nr. 1.4.

1.4 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind gemäß des die örtliche Situation von Winterberg beurteilenden „Einzelhandelsstrukturkonzept, Winterberg, Februar 2005“ mit der „Winterberger Liste“ nicht-zentrenrelevanter Sortimente, Februar 2005, Junker und Kruse, Dortmund, auf der Grundlage der „Kölner Liste“ der Bezirksregierung Köln, Juli 2001 und des Anhangs 1 zum Einzelhandelserlass NRW im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 934 und 935:

WB-Nummer

10 u. 11	Getränke
21	Teppiche/Bodenbeläge
198	Matratzen
49, 507, 589	Möbel (auch Büromöbel) Holz-, Kork-, Korbwaren, Antiquitäten
59-63	Eisenwaren, Werkzeuge, Beschläge
64	Garten-, Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgeräte
652	Campingartikel
654	Sport- und Freizeitboote, Bootszubehör
67	Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
68-76	Installationsgeräte, Baustoffe, Holz, Anstrichfarben, Lacke, Tapeten,
77-84	Kraftwagen, Zweiräder, Maschinen, technischer Bedarf
95, 96	Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
97, 980, 981	Pflanzen (einschl. Baumschulerzeugnisse), Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat, anderes Saatgut zur Aussaat

WB-Nummern gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

1.5 Maß der baulichen Nutzung

- 1.5.1** Gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO darf das neu zu errichtende Gebäude innerhalb des MK-Gebietes südlich der Brücke eine maximale Firsthöhe von 679,00 m üNN und eine Traufhöhe von maximal 676,00 m üNN sowie nördlich der Brücke eine Gebäudehöhe von maximal 662,00 m üNN und das Dach der Rollstiege eine Höhe von max. 664,5 m üNN nicht überschreiten (Bezugshöhe jeweils A).
- 1.5.2** Gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO dürfen die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der GE1-Gebiete eine Traufhöhe von 664,0 m üNN (Bezugshöhe B) nicht überschreiten.
- 1.5.3** Vordächer und deren Absicherung sowie vorspringende Fassadenelemente dürfen gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 23 Abs.2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 100 cm die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschreiten.

2. Stellplätze, Garagen, Zugänge, Zufahrten und Nebenanlagen

- 2.1** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 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.

3. Gestaltung

Für das Plangebiet werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW folgende gestalterische Vorschriften festgesetzt:

3.1 Werbeanlagen in den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten

- 3.1.1** Einzelne Werbeanlagen sind nur auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs zulässig.
- 3.1.2** Werbeanlagen sind zur zugehörigen Erschließungsstraße zu orientieren.
- 3.1.3** Gemeinsame Werbetafeln sind in den Vorgarten zu integrieren. Ihre Größe soll in der Höhe das Erdgeschoss und in der Breite 1,20 m nicht überschreiten.
- 3.1.4** Eigenständige Werbetafeln, die am Gebäude angebracht werden, dürfen als liegendes Format nicht höher als 1,5m und breiter als 2,5m oder als stehendes Format nicht höher als 2,5 und breiter als 1,5m errichtet werden sowie die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten.
- 3.1.5** Schriftzüge mit Einzelbuchstaben dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

3.2 Materialien

- 3.2.1** Die Dachflächen sind in den Farbtönen dunkelgrau/schwarz/anthrazit zulässig.
- 3.2.2** Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist zulässig.

4. Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Schallschutz

4.1.1 In dem im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 sind Außenbauteile für Wohn- bzw. Büroräume gemäß dem erforderlichen Schalldämmmaß $R_{w,erf}$ nach der unter Punkt 3.1.2 aufgeführten Liste einzusetzen.

4.1.2 Tabelle für Dämmwerte der Außenbauteile

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten	
		Wohnnutzungen	Büronutzung
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 – 70	40 (3)	35 (3)

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

4.2 Bodenbelastungen

4.2.1 Baumaßnahmen im Bereich des Bodens (einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) innerhalb des gesamten Plangebietes sind gutachterlich zu begleiten.

4.2.2 Bei Arbeiten mit vorhandenem Boden sind die abfall-, bodenschutz- und arbeitsschutzrechtlichen Bedingungen einzuhalten.

4.2.3 Die festgesetzte Stellplatzfläche innerhalb des südlichen MK-Gebietes muss mittels einer vollständigen und dauerhaften Versiegelung gegen eindringendes Niederschlagswasser gesichert werden.

4.2.4 Freibereiche, die begrünt werden, sind im gesamten Plangebiet mit einer mindestens 35 cm starken Abdeckung aus kulturfähigem Oberboden zu versehen, sodass ein Direktkontakt mit anstehendem Bodenmaterial ausgeschlossen werden kann.

5. Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Im Bereich der Böschung östlich der Planstraße A ist die vorhandene Bepflanzung auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist die Bepflanzung durch großkronige Laubbäume gleicher Art zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

5.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die an der Straße „Am Hagenblech“ festgesetzten Laubbäume auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist die Bepflanzung durch großkronige Laubbäume gleicher Art (*Acer pseudoplatanus*) zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

5.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind parallel zur Bahnhofstraße mindestens 8 Laubbäume (z.B. Art: *Platanus acerifolia* oder *Tilia cordata*) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität: 4xv., m.B.; StU 25-30

V. Hinweise

1. 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 Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Westfälischen 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 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben 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 DSchG NW).
3. Die schalltechnische Untersuchung des TÜVNord (Gutachten Nr. 3.3/229/2005 vom 15. Juni 2005 zum Bebauungsplan Nr. 27 „Bahnareal Winterberg“) ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.
4. Der vom Ingenieurbüro Mull und Partner, Hagen, im März 2005 vorgelegte „Sanierungsplan „Winterberg Bahnhofsplattform“ in Winterberg ist als Anhang der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Der Sanierungsplan einschl. der in der Verbindlichkeitserklärung angeführten Auflagen und Nebenbestimmungen bzgl. der durchzuführenden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist im Vorfeld der geplanten Neunutzung des Plangebietes zu beachten und umzusetzen.
5. Zwischen der Stadt Winterberg und den Investoren des Vorhabens „Untere Pforte“ wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag werden Art und Umfang der Gebäude und Freiflächengestaltung sowie der Einzelhandelsbesatz geregelt.
6. Die „Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes für die Stadt Winterberg, Junker und Kruse, Dortmund, Februar 2005“ ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.
7. Der Bericht zur Baumaßnahme des Auslaufbauwerks innerhalb des FFH-Gebietes "Schluchtwald Helle", Winterberg, Bücken Klüppel Partner, vom Juni 2005 wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

server:0 Projekte:Winterberg:B-Plan-Bahnhofsumfeld:Verfahren-WIBE:2.Satzungsbeschluss:TextlFests-03.05.06.doc