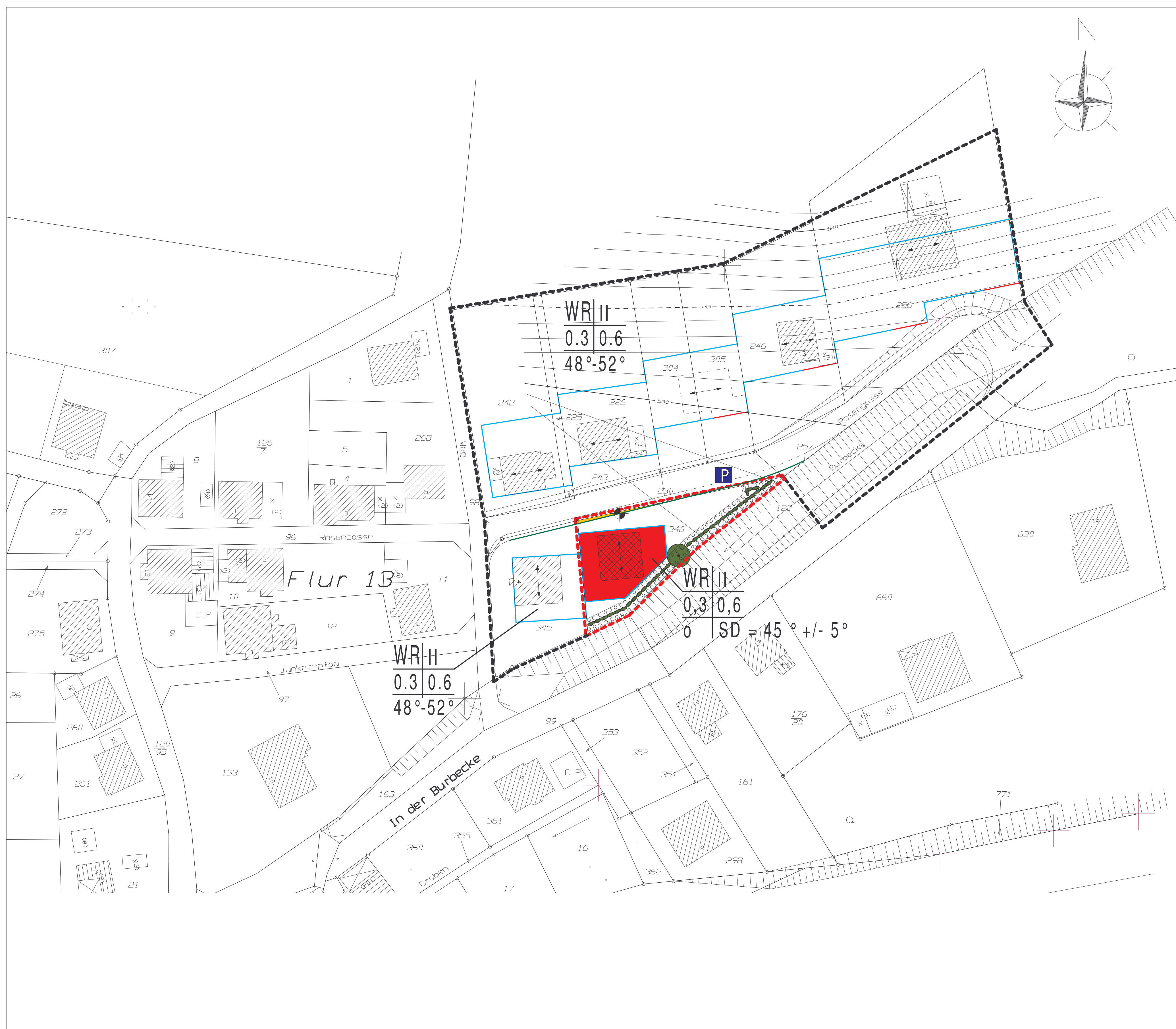


Stadt Winterberg - Bebauungsplan Nr. 3 "In der Burbecke" - 1. Änderung

Ortsteil Niedersfeld

Gemarkung Niedersfeld, Flur 1, Flurstück 346



PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Winterberg beschließt aufgrund des §10 Abs.1 i.V.m. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3315) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 614), die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "In der Burbecke" im Ortsteil Niedersfeld der Stadt Winterberg als Satzung.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Winterberg, den ____ 2007

Bürgermeister

Schritführerin

Rechtsgrundlagen für diese Entwicklungssatzung

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der z.Zt. gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der z.Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS.132), in der z.Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), in der z.Zt. gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der z.Zt. gültigen Fassung
- Bundes - Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der z.Zt. gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der z.Zt. gültigen Fassung

A. Textliche Festsetzungen und Erläuterungen

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Zulässig sind nur Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)

- II = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO)
- 0,3 = Grundflächenzahl (GRZ) - (§ 19 BauNVO)
- 0,6 = Geschossflächenzahl (GFZ) - (§ 20 Abs. 2,3 BauNVO)
- OK.First = Oberkante First max. 11,00 m (Festgesetzter Bezugspunkt auf der Straßenbegrenzungslinie)
- SD - 45°+/-5° = Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 45° +/- 5°

III. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- 0 = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

IV. VERKEHRSWEGE

(gemäß § 9 Abs.1 Nr. BauGB)

- Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "In der Burbecke" öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

V. NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a.) und b.) BauGB)

- Erhaltung des vorhandenen landschaftsprägenden Baumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b.) BauGB

- Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß den empfohlenen Pflanzlisten 1 und 2 gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a.) BauGB

Empfohlene Pflanzliste

Sträucher (1)

Rote Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliche Weissdorn	Cretaeagus monogyna
Hunds-Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Heckenkirsche	Lonicera Arten
Pflaflenhüthen	Euonymus europaeus
Mindestgröße: Str. 3 x v.	mind. 80 - 150 cm

Bodendecker (2)

Schneebere	Symphoricarpos chenaultii "Hancock"
	Symphoricarpos albus var. laevigatus
Kranzspiere	Stephanandra betulus
Bodendecker-Tb	20 - 30 cm

VI. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer.
- Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 45° +/- 5°.
- Die Dachform und die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden passt sich der Dachform und gewählten Dachneigung an.
- Die Dachdeckung hat in dunkelgrauem/anthrazitfarbenen Schiefer oder in einem Material zu erfolgen, welches nach Form, Farbe und Verlegeart einen optisch gleichartigen Eindruck wie der v.g. Schiefer vermittelt. Alternativ ist auch eine Dachdeckung mit dunkelgrauem/anthrazitfarbenen Dachplatten/Dachsteinen zulässig.
- Solarenergie- oder Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche zulässig; ihre Flächengröße darf bis zu 90% der jeweiligen Dachfläche betragen.
- Zulässig für die Fassade/Außenfront ist weißer Putz, schwarzes Holzfachwerk mit weißer Aufschachtung oder eine Verkleidung mit dunkelgrauem/anthrazitfarbenen Schiefer bzw. ein Material mit gleicher optischer Beschaffenheit und Wirkung. Schindeln oder schindelähnliche Materialien oder Kalksandstein sind unzulässig. Die Blockbohlen-/Blockhausbauweise (mit sichtbar horizontaler Balkenlage) ist unzulässig.
- Innerhalb der Vorgärten sind Mauern, Zäune oder Hecken nicht gestattet.

B. Sonstige Festsetzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 "In der Burbecke" im Ortsteil Niedersfeld der Stadt Winterberg
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "In der Burbecke" im Ortsteil Niedersfeld der Stadt Winterberg
- Bezugspunkt auf der Straßenbegrenzungslinie für die max. Höhe der OK. First Firstrichtung

C. Sonstige Darstellungen

- vorb. Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- geplantes Wohngebäude

D. Hinweise

1. Bodendenkmäler

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 Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0; Telefax 02981/800-600) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Danziger Straße 2, 57462 Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unveränderter Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von einer der Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten, und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen

Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten. Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination (u.a. zu erkennen am Geruch oder an der Verfärbung) der natürlichen Bodenbeschaffenheit bestehen, ist unverzüglich der Hochsauerlandkreis, Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz (FD 34), Steinstraße 27, 59872 Meschede, (Tel. 0291/94-1634; Telefax 0291/94-1629) und die Stadt Winterberg (Tel. 02952/800-0; Telefax 02952/800-600) in Kenntnis zu setzen.

3. Kampfmittel:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnlich Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0; Telefax 02981/800-600) und/oder die Polizei in Winterberg zu verständigen.

4. Freizuhaltende Bautiefe entlang der Böschungsoberkante des Gewässers "Burbecke":

In einem Abstand von mind. 3,00 m entlang der Böschungsoberkante des Gewässers "Burbecke" dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Stadt Winterberg

Ortsteil Niedersfeld Bebauungsplan Nr. 3 "In der Burbecke"

1. Änderung

Gemarkung Niedersfeld, Flur 1, Flurstück 346

Maßstab 1: 500

Planverfasser: Stuppardt & Partner

Büro für bautechnische
Dienstleistungen
und Bauleitplanung

- Stembergstraße 37
59755 Arnsberg
Tel. 02932 / 70 11 50
Buerostuppardt@aol.com

- Ringlebstraße 19
59821 Arnsberg
Tel. 02931 / 21 854
volker.boehmer@cityweb.de

Arnsberg, den 01.08.2007

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "In der Burbecke", Ortsteil Niedersfeld, der Stadt Winterberg ist gemäß § 13 a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ist am 23.09.2007 vom Rat der Stadt Winterberg beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB am 26.06.2007 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Winterberg ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winterberg, den 26.06.2007..... i.A. gez., Büring..... Der Bürgermeister

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 a Abs. 2 1. Halbsatz BauGB von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nicht durchgeführt, da gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB kein Umweltbericht und keine Eingriffsermittlung für diesen Bebauungsplan erforderlich ist.

Winterberg, den 26.06.2007..... i.A. gez., Büring..... Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Winterberg hat in einer Sitzung am 23.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung gebilligt.

Winterberg, den 26.06.2007..... i.A. gez., Büring..... Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 sowie § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme in der angemessenen Frist bis zum 06.08.2007 zugesandt.

Winterberg, den 09.07.2007..... i.A. gez., Büring..... Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß §§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB in der angemessenen Frist vom 04.07.2007 bis einschließlich 06.08.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Winterberg am 26.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winterberg, den 30.08.2007..... i.A. gez., Büring..... Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 29.08.2007 über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 Abs. 7 BauGB beraten und darüber abgesehen und anschließend diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text, den Hinweisen und sonstigen Darstellungen sowie der Legende, gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 1. Halbsatz BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Winterberg, den 30.08.2007..... gez., Eickler..... Der Bürgermeister

..... gez., Pfennig..... Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss vom 29.08.2007 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.08.2007 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Winterberg ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden kann.

Auf die Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß §§ 214 und 215 BauGB wurde gleichzeitig hingewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "In der Burbecke", Ortsteil Niedersfeld, der Stadt Winterberg tritt mit der Bekanntmachung am 30.08.2007 in Kraft.

Winterberg, den 30.08.2007..... i.A. gez., Büring..... Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Bau- und Planungsausschusses und des Rates der Stadt Winterberg übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit massgebenden Verfahrensschritte beachtet wurden.

Winterberg, den 30.08.2007..... i.A. gez., Büring..... Der Bürgermeister

Die geodätische Richtigkeit dieses Bebauungsplans wird hiermit bescheinigt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Meschede, den Der Landrat des HSK