

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Vorbemerkung	2
2.0 Grund für die Planaufstellung	2
3.0 Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung	3
4.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen für diese Änderung	3
5.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiet	4
6.0 Städtebauliche Konzeption	5
7.0 Technische Infrastruktur	7
8.0 Erschließung	7
9.0 Umwelt, Natur und Landschaft	8
10.0 Immissionsschutz	9
11.0 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	9
12.0 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	10
13.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
14.0 Durchführung der einzelnen erforderlichen Maßnahmen	11
15.0 Bergbau	11
16.0 Gestalterische Festsetzungen	11
17.0 Städtebauliche Werte	13
18.0 Verfahrensvermerke	13

ANLAGEN:

- 1 Auszug aus der Flurkarte mit Grenzen des Satzungsgebietes

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Winterberg hat auf seiner Sitzung am 21.06.2007 beschlossen, für die bauliche Nutzung des Grundstücks Gemarkung Niedersfeld, Flur 1, Flurstück 346, im Ortsteil Niedersfeld, Rosengasse, den seit 23. September 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „In der Burbecke“ gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 86 Abs. 4 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), zu ändern.

Die Änderung erhält die Bezeichnung

**Stadt Winterberg,
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Burbecke“,
Ortsteil Niedersfeld.**

2.0 GRUND FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Der Eigentümer des Grundstücks möchte sein Grundstück im Ortsteil Niedersfeld der Stadt Winterberg, Gemarkung Niedersfeld, Flur 1, Flurstück 346, Rosengasse, mit einem Einfamilienwohnhaus bebauen.

Gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Burbecke“ ist die vorgesehene Bebauung des Grundstückes planungsrechtlich nur auf der Grundlage einer Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Daher bezieht sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auch nur auf die Parzelle 346.

Im Einvernehmen mit der Stadt Winterberg wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, dass sowohl der planungsrechtlichen Zulässigkeit als auch die umgebenden WR - Nutzungen und die prägenden landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten im besonderen Maße berücksichtigt.

Gleichzeitig hat sich der Grundstückseigentümer verbindlich bereit erklärt, die Kosten für die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Burbecke“ zu übernehmen und im übrigen die Stadt von möglichen Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung sowie von Kosten für die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und eventuelle planungsbedingte Folgekosten freizustellen.

Rat und Verwaltung der Stadt Winterberg unterstützen, auch unter Bezugnahme auf das Urteil des OVG Münster vom 07.12.2000, 7a D 60/99.NE, die mit dieser Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zur nachhaltigen Neugestaltung des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

3.0 VORGABEN AUS DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Die Stadt Winterberg, Mittelpunkt des Hochsauerlandes und zentral in der bedeutendsten Fremdenverkehrsregion des Landes Nordrhein-Westfalen gelegen, ist eine Flächengemeinde mit der Kernstadt Winterberg und 13 Ortsteilen, in der ca. 16.600 Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz (30.06.2006) leben.

Die Aufgaben als ein „Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohner im Mittelbereich mit einer wesentlichen Konzentration mittelzentraler Einrichtungen“ und gelegen an einer Entwicklungsachse 2. und drei Entwicklungsachsen 3. Ordnung [nach dem Regionalplan-Teilabschnitt "Östliches Ruhrgebiet" (Gebietsentwicklungsplan Oberbereich Dortmund -östlicher Teil- Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) vom 05.07.1996] werden im wesentlichen von der Kernstadt Winterberg wahrgenommen.

Das Stadtgebiet hat eine ländliche und vor allem eine touristisch optimierte Raumstruktur.

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 und damit auch das Plangebiet der 1. Änderung als W-Gebiet dar.

Nutzungsbeschränkungen für das Plangebiet sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt oder nachrichtlich vermerkt und auch im Weiteren nicht bekannt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist planungsrechtlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtskräftige Landschaftsplan „Winterberger Hochfläche“ trifft gemäß § 16 Abs. 1 Satz 2 und 3 LG NW für das Plangebiet bzw. den bebauten Siedlungskörper des Ortsteiles Niedersfeld keine Aussagen oder Festsetzungen.

4.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIESE ÄNDERUNG

Gemäß den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Burbecke“ ist das mit der als Nr. 231 bezeichnete Flurstück nur mit einer überbaubaren Fläche festgesetzt und auch nur mit einem Wohnhaus bebaut worden.

Zwischenzeitlich ist das besagte Flurstück geteilt worden, in die Flurstücke 345 und 346. Die Parzelle 345 ist weiterhin mit dem o.a. Wohnhaus bebaut und die Parzelle 346 ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als „Nicht überbaubare Fläche“ festgesetzt.

Aufgrund dieser planungsrechtlich eindeutig normierten Festsetzung scheidet eine Bebauung des Flurstückes 346 aus; d.h., eine Bebauung des Flurstücks ist nur möglich mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes in einem „Beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 gehört eindeutig zum bebauten Innenbereich des Ortsteiles Niedersfeld; natürlich gehört deshalb auch seine 1. Änderung - als Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des o.a. Bebauungsplanes – zum bebauten Innenbereich des Ortsteiles im Sinne von § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Unter Beachtung der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB dient die 1. Änderung des o.a. Bebauungsplanes der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und Nutzungen im Sinne von § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Insoweit erfassen Bebauungspläne der Innenentwicklung daher insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile bzw. des Ortsteiles Niedersfeld im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 4 BauGB und zur Umnutzung von Flächen. Dies trifft im besonderen Maße hier mit den mit der 1. Änderung verfolgten städtebaulichen Ziele zu.

Mit dieser Planung werden auch die Ziele gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB umgesetzt.

Im übrigen wird auf § 214 Abs. 2 a Satz 1 Nr. 1 BauGB verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird unter Beachtung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nach den beschleunigten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. mit § 13 BauGB durchgeführt.

Danach ist auch gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 i.V.m. mit Ziffer 2 und Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4 BauGB keine Umweltprüfung, kein Monitoring und auch keine Eingriffsregelung und Zusammenfassende Erklärung erforderlich.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 280 qm (< als 20.000 qm gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB).

Mit Beschluss vom 05.06.2007 hat der Bau- und Planungsausschuss dem Rat der Stadt Winterberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes empfohlen, die vom Eigentümer des o.a. Flurstücks geplante Bebauung der bisher gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als „Nicht überbaubare Fläche“ festgesetzte Grundstücksfläche im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB zu ermöglichen.

5.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet des o.a. Bebauungsplanes Nr. 3 sowie seine 1. Änderung befindet sich im Nord-Osten des Ortsteiles Niedersfeld der Stadt Winterberg und umfasst das Flurstück 346 der Flur 1, Gemarkung Niedersfeld.

Das Grundstück bzw. seine vorgesehene Bebauung grenzt nördlich an die „Rosengasse“ und südlich an die Böschung des Siepen „Burbecke“.

Das Gelände des Grundstücks verläuft gering steigend parallel zur Rosengasse; zur südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze entlang des Bachsiepen „Burbecke“ fällt es leicht.

Der genaue Verlauf des Satzungsgebietes mit der Darstellung der um das Satzungsgebiet gelegenen einzelnen Grundstücke, ihrer baulichen Strukturen und die Kennzeichnung ist der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. **663 qm**.

6.0 STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION ZUR ENTWICKLUNG DES SATZUNGSGEBIETES

Der Grundstückseigentümer hat mit dem mit der Planung beauftragten Büro „**Stuppardt & Partner** - Büro für bautechnische Dienstleistung und Bauleitplanung, Arnsberg“ und der Stadtverwaltung Winterberg dieses Baukonzept und die Rahmenbedingungen für seine Umsetzung erarbeitet.

Die für die 1. Änderung insgesamt getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschl. der dieser Begründung orientieren sich einerseits an den damals im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten städtebaulichen Maßstäben und andererseits an den seitdem gewandelten städtebaulichen Zielen, Grundsätzen und Erkenntnissen, den Novellierungen des BauGB und der BauNVO sowie an der seitdem ergangenen Rechtsprechung.

Nach den Absichten des Grundstückseigentümers wird die Parzelle 346 nur mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg und unter Beachtung bzw. Übernahme der Festsetzungen des seit 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Burbecke“, der bestehenden reinen Wohnnutzungen im Sinne von § 3 BauNVO nicht nur beiderseits der Rosengasse sowie unter angemessener Berücksichtigung der spezifischen Bauabsichten des Grundstückseigentümers wird in der hier konkretisierenden verbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO mit den städtebaulich reduzierten Maßen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO (GRZ-0.3 und GFZ-0.6) und der definierten Bauweisen und den Bau Grenzen (§§ 22, 23 BauNVO) festgesetzt.

Die hier gewählten Festsetzungen und Empfehlungen sind so weitgehend gefasst, dass dem Grundstückseigentümer eine an dem Nutzungskanon der BauNVO sich orientierende Baufreiheit garantiert wird.

Andererseits soll die städtebauliche und gestalterische Grundphilosophie dieser 1. Änderung einschließlich der festgesetzten landschaftsökologischen Maßnahmen angemessen berücksichtigt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen für die nur kleinräumigen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet der 1. Änderung sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein unzulässig.

Das zu versorgende Gebiet und auch das Grundstück (ca. 653 qm) ist zu randlagig und kleinräumig strukturiert und auch nicht entsprechend erschlossen, um

als Standort für einen Nachbarschaftsladen (< 800 qm Verkaufsfläche) mit dem entsprechenden Parkplatzangebot (mind. /> 30-50 Stellplätze) im Sinne von § 3 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO zu dienen. Außerdem besteht aufgrund der Feststellungen und Empfehlungen des Einzelhandelsgutachten für die Stadt Winterberg, der besonderen Nachfragestruktur im Ortsteil Niedersfeld und in der Stadt Winterberg sowie zur Sicherung der vorhandenen Angebotsstruktur kein Bedarf für eine solche nahversorgungsrelevante Einrichtung.

Gleichermaßen gilt dies auch für die genannten den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets (Bebauungsplangebietes Nr. 3) dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und für die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes an diesem isolierten und kleinräumigen Standort.

Bei den gemäß § 3 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen "Anlagen für soziale und sportliche Zwecke" ist regelmäßig die Eigenart und Struktur im Plangebietes sowie die Größe, Art und Weise der Anlagen und die vorgesehene qualitativen und quantitative Nutzung der Anlage zu beachten. Danach sind aufgrund der vorgesehenen Bebauung, der topografischen Gegebenheiten, der inneren und äußeren Erschließungssituation sowie der unbedeutenden Größe des Plangebietes solche Anlagen grundsätzlich unerwünscht; außerdem besteht aufgrund der bereits vorhandenen vielfältigen sportlichen und sozialen Angebotsstruktur im Ortsteil Niedersfeld keinerlei Bedarf nach solchen Anlagen.

Nebenanlagen und dergl. im Sinne von §§ 12 bis 14 sollen die Zweckbestimmung und die Eigenart dieser geplanten bzw. der möglichen Grundstücksnutzung beachten. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung (z.B. auch Hobby-Tierhaltung, wie z.B. Hühner, Gänse, Ziegen, Hunde) grundsätzlich unzulässig; von ihnen können Belästigungen und Störungen i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ausgehen.

Auf die Vorschriften des § 15 BauNVO wird im besonderen Maße hingewiesen.

Der vorgesehene Baukörper orientiert sich in der Größe, Höhe und äußeren Gestalt an den bereits vorhandenen Baukörper und den allgemeinen gestalterischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.

Dagegen mussten die hier für die 1. Änderung getroffenen städtebaulich relevanten gestalterischen Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage des § 86 Bauordnung NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB nunmehr textlich eindeutig geregelt werden. Diese Festsetzungen betreffen die Stellung der Gebäude, die Dachneigung, die Dachform, die ortsbildgemäße Materialwahl der Außenwände und der Dacheindeckung, den Anstrich der Außenwände, die Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen sowie die Nicht-Zulässigkeit von Holzhäuser; außerdem werden als wichtige städtebauliche Elemente die Firsthöhe und die Stellung der Gebäude sowie die in den Straßenraum wirkenden Faktoren und bauliche Anlagen wie z.B. Mauern, Zäune oder Hecken gegenüber dem Straßenraum geregelt (vergl. hierzu auch Ziffer 16).

Aufgrund der besonders prägenden landschaftlichen Einbindung des Siepen „Burbecke“ ist entlang der Grundstücksgrenze zum Siepen „Burbecke“ hin die bestehende Bepflanzung mit einem mindestens 2,00 m breiten Pflanzstreifen mit Sträuchern und Bodendeckern zu ergänzen.

Für das eigenverantwortliche Anpflanzen auf den jeweiligen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit nicht anders festgesetzt und unter Berücksichtigung der Bestimmung des Nachbarrechtsgesetzes NRW – ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher, Bodendecker, Hecken) zu verwenden.

7.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Winterberg AöR. Die qualitative und quantitative Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits uneingeschränkt gesichert.

Die Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Winterberg AöR. Der benötigte Wasserbedarf für das Plangebiet kann ausreichend zur Verfügung gestellt werden. Auch die Löschwasserversorgung ist ausreichend gesichert.

Die Entsorgung der Abwasser und Niederschlagswasser des Plangebietes ist über den Anschluss in die vorhandene Kanalisation gesichert. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Niedersfeld zugeführt.

Für die Einleitung von unbelastete Niederschlagswasser in das Grundwasser ist je nach Art der Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG zu beantragen. Der Runderlass „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetzes“ vom 18.05.1998 (MBI.NW.1998 S.654) ist zu beachten.

Entlang der Böschungsoberkante der Burbecke ist ein Abstand von mind. 3,00 m, gemessen ab der Böschungsoberkante Gewässer, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Boden- und Bauschutt ist in einer genehmigten Deponie zu entsorgen.

Die Leitungen der Versorgungsträger sind von diesen dem aktuellen Stand der Technik entsprechend grundsätzlich nur unterirdisch zu verlegen.
Die Energieversorgung (Strom und Gas) wird durch die RWE sichergestellt.
Die Versorgungsträger werden im Aufstellungsverfahren beteiligt.

8.0 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet der 1. Änderung ist über die „Rosengasse“ und die Straße „In der Burbecke“ angeschlossen.

Die Rosengasse kann den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ohne Einschränkung aufnehmen.

9.0 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 i.V.m. mit Ziffer 2 und Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4 BauGB ist keine Eingriffsregelung, keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 i.V.m. §§ 1 a und 2 BauGB sowie kein Monitoring gemäß § 4 c BauGB erforderlich.

Das Plangebiet der 1. Änderung wird z.Zt. im Wesentlichen geprägt durch

- die extensive Grünlandnutzung (Grünfläche) auf ca. 90 % der Grundstücksfläche und
- die erhaltenswerte, vielfältige, landschaftsprägende und teilweise hochstämmige Randbepflanzung entlang der Böschung des Siepen „Burbecke“.

Das Orts- und Landschaftsbild wirkt prägend das Plangebiet.

Auch wenn gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 4 BauGB „Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Nr.3) zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder (somit als) zulässig“ gelten, wurde trotzdem eine überschlägliche Eingriffsberechnung auf der Grundlage der vom Landrat des Hochsauerlandkreises (FD 35 – Untere Landschaftsbehörde) erstellten Abhandlung (Stand: Januar 2006) „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen“ durchgeführt.

Diese überschlägliche Eingriffsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft aufgrund der auf dem Eingriffsgrundstück festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und der Vorschriften des § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB vollständig ausgeglichen werden kann.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Entlang der südöstlichen Flurstücks- bzw. Plangebietsgrenze sind entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25 a) und b) BauGB die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie in einer Breite von mind. 3,00 m, gemessen ab der Böschungsoberkante Gewässer, mit weiteren anzupflanzenden Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Bodendeckern gemäß der folgenden empfehlenden Pflanzliste Nr. 1 und 2 im Bedarfsfalle zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen / zu erhalten,
- Der bestehende landschaftsprägende hochkronige Laubbaum ist gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25 b) BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Satzungsgebietes und seiner inneren Nutzungsstrukturen werden die folgenden Pflanzlisten und Maßnahmen empfohlen:

Pflanzliste 1:

<u>Straucharten</u>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffiger Weissdorn	<i>Crataegus mongyna</i>
Heckenkirschen	<i>Lonicera Arten</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kormelkische	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus eurpaeus</i>
Mindestgröße: Str. 3 x v.	Mind. 80 – 150 cm

Pflanzliste 2:

<u>Bodendecker</u>	
Schneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i> „Hancock“
	<i>Symphoricarpos albus var.</i> <i>laevigatus</i>
Kranzspiere	<i>Stephanandra betulus</i>
Bodendecker: Tb	20 – 30 cm

Die hier im Einzelnen festgesetzten und empfohlenen Maßnahmen pro Grundstück sind nur alleine und im vollen Umfang durch den privaten Bauherrn zu realisieren.

10.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Plangebiet weder mittelbar noch unmittelbar betroffen.

11.0 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz (FD 34) des Hochsauerlandkreises, geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Unabhängig davon ist bei den Bodeneingriffen folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten.

Sollte der Verdacht einer Bodenkontamination (unter anderem zu erkennen am Geruch oder an der Verfärbung) der natürlichen Bodenbeschaffenheit

bestehen, so ist zum Zwecke der Gefährdungsminderung die Baumaßnahme sofort einzustellen und unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz (FD 34) des Hochsauerlandkreises, Steinstraße 27, 59872 Meschede (Tel. 0291/ 94-1634; Fax. 0291/94-1629) und die Stadt Winterberg, Rathaus, 59955 Winterberg (Tel. 02981/800-0; Fax. 02981/800-600) davon in Kenntnis zu setzen.

12.0 SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN

Im Plangebiet sind keine Standorte von Kampfmitteln bekannt.

Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen und bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0; Fax. 02981/800-600) und/oder die Kreispolizeibehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.0291/94-0) zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

13.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale und Bodendenkmale werden auch nicht vermutet.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Bei Bodeneingriffen können auch 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 die Stadt Winterberg als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 02981/ 800-0; Fax. 02981/800-600) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (vergl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

14.0 DURCHFÜHRUNG DER EINZELNEN ERFORDERLICHEN MASSNAHMEN

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Hochsauerlandkreises genehmigt – sofern noch erforderlich – bei Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen das bzw. die Vorhaben und kontrolliert im Rahmen ihrer Zuständigkeit und im Einvernehmen mit der Stadt Winterberg den Vollzug der im Plan festgesetzten Maßnahmen.

Die Pflege, Sicherung und Entwicklung der durchzuführenden Maßnahmen und hier insbesondere der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.

Sofern der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer über den Rahmen der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinaus noch weitere Grünordnungsmaßnahmen auf seinem Grundstück realisieren will, sind die städtebaulichen und gestalterischen Intentionen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu beachten.

15.0 Bergbau

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Sind im Plangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg, Rathaus, 59955 Winterberg (Tel. 02981/800-0; Fax. 02981/800-600) zu verständigen und das Bergamt Dortmund bei der Bezirksregierung Arnsberg, 59821 Arnsberg, (Tel. 02931/820; Fax. 02931 / 822520) einzuschalten.

16.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW

Der Rat der Stadt Winterberg hat sich entschieden, zur Sicherung der im einzelnen bereits oben geschilderten städtebaulichen Entwicklungsziele für diese

Änderung des Bebauungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche hinausgehende gestalterische Vorschriften bzw. örtliche Bauvorschriften unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Gestaltungsvorschriften für den seit 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB zu beschließen.

Gewählt wurden auch für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die für die Stadt Winterberg und seine Baugebiete geltenden grundlegenden und ortsüblichen gestalterischen Rahmenbedingungen, die jedoch einen großen gestalterischen Spielraum für den Architekten und den Bauherrn ermöglichen, wie z.B.,

- Die regionaltypische Dachform im Sauerland ist das Satteldach mit der zulässigen Dachneigung von $45^{\circ} \pm 5^{\circ}$.
- Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden soll sich dieser Dachform und der vorgesehenen Dachneigung anpassen und unterordnen,
- Die regionaltypische Farbe der Dachdeckung im Sauerland ist anthrazit bis schwarz.

Dieses Farbspektrum soll auch hier beibehalten werden. Die Dacheindeckung soll deshalb auch in Schiefer oder in einem Material erfolgen, welches nach Form, Farbe und Verlegeart einen gleichartigen Eindruck vermittelt. Auch unter Beachtung des ausgeprägt harmonischen Orts- und Landschaftsbildes ist die sehr problematische Wahl der Farbe für die Dacheindeckung, wie z. B. das glasierte Hell- oder Dunkelblau, Grün, Hellrot oder Gelb, grundsätzlich unzulässig.

- Der vorgesehene Anstrich der Putz-Fassade in weißer Farbe, das Holzfachwerk in schwarzer Farbe mit weiß gestrichener Putz-Ausfachung oder die Fassadenverkleidung in dunkelgrauem/anthrazitfarbenen Schiefer oder einem ähnlichen Material in gleicher Beschaffenheit, Form und Wirkung entspricht der üblichen sauerländischen Tradition,
- Mit der festgesetzte Höhe für die OK. First, vom festgesetzten Bezugspunkt auf der Straßenbegrenzungskante aus gemessen, soll insbesondere die Höhenentwicklung der bereits vorhandenen Wohngebäude berücksichtigt und das prägende Ort- und Landschaftsbild angemessen beachtet werden.
- Die für zulässig erklärten Solar- oder Fotovoltaikanlagen in der angegebenen max. Flächengröße entsprechen dem Stand des Umweltschutzes und der öffentlich geforderten und normierten Energie-Einsparungsnotwendigkeiten und CO²-Reduzierungen.
- Grundstückseinfriedungen entlang der Rosengasse in Form von Mauern, Zäunen oder Hecken sind gestalterisch unbefriedigend und daher unzulässig.
- Aufschüttungen und Erdanfüllungen sollen möglichst vermieden werden.
- Die (überwiegend kanadische Trapper-) Blockbohlen- / Blockhausbebauung ist absolut untypisch für das Sauerland und daher grundsätzlich unzulässig.

17.0 STÄDTEBAULICHE WERTE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet untergliedert sich in:

Fläche des WR-Gebietes	=	~ 653,00 qm
davon: Fläche der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche	=	~ 280,00 qm
davon: Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	=	~ 118,00 qm
Verkehrsfläche	=	~ 10,00 qm
Gesamtfläche		~ 663,00 qm

Das Plangebiet umfasst ca. 663,00 qm.

18.0 Verfahrensvermerke

Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die Verfahrensvermerke zur. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Burbecke“ verwiesen.

Stadt Winterberg, den _____. 2007

Der Bürgermeister

.....
(i.A. Büring)

Aufgestellt:

Arnsberg / Winterberg, den 01.08.2007

Gez.

Stuppardt & Partner

Büro für bautechnische Dienstleistungen und Bauleitplanung, Arnsberg