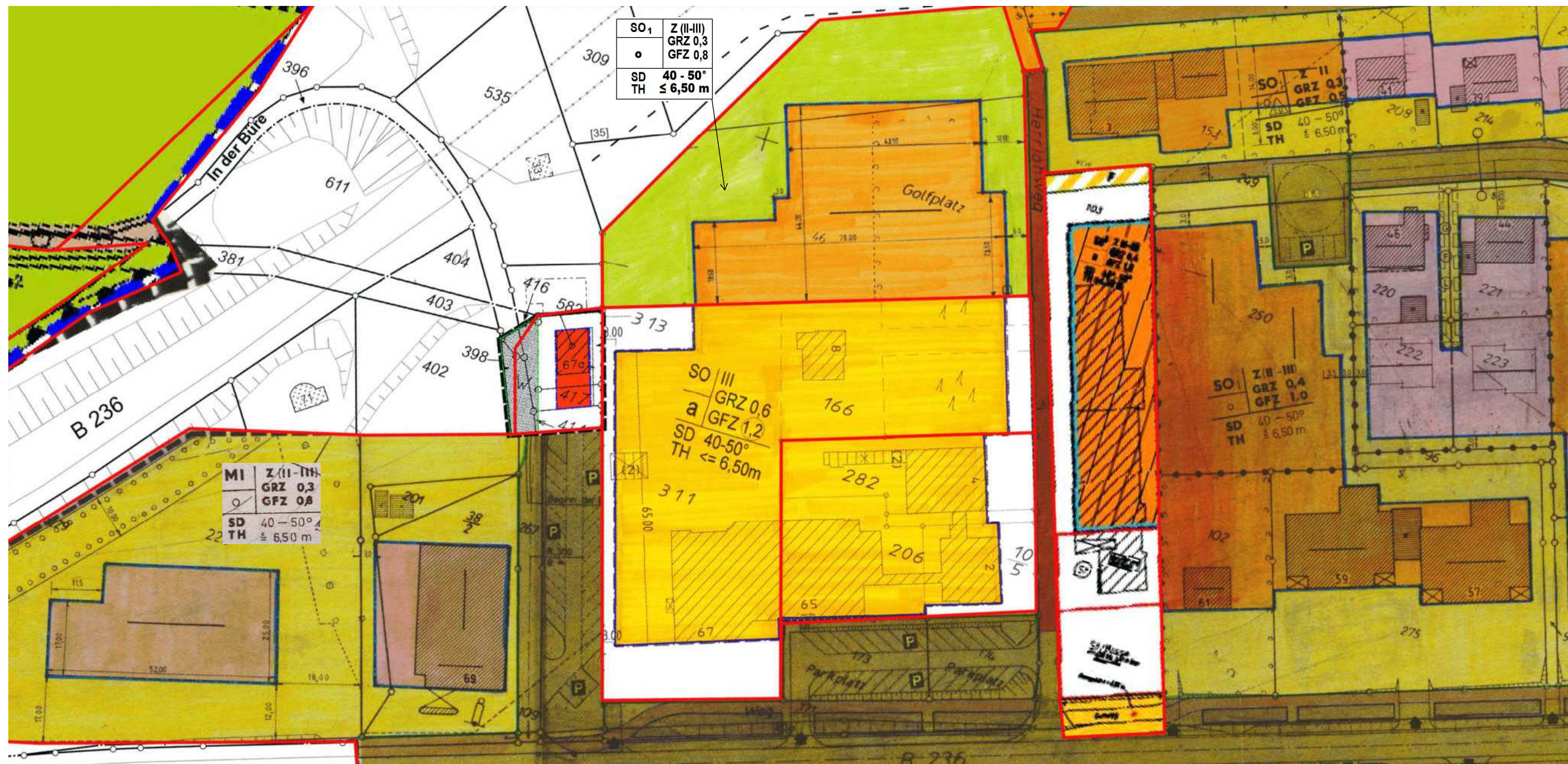
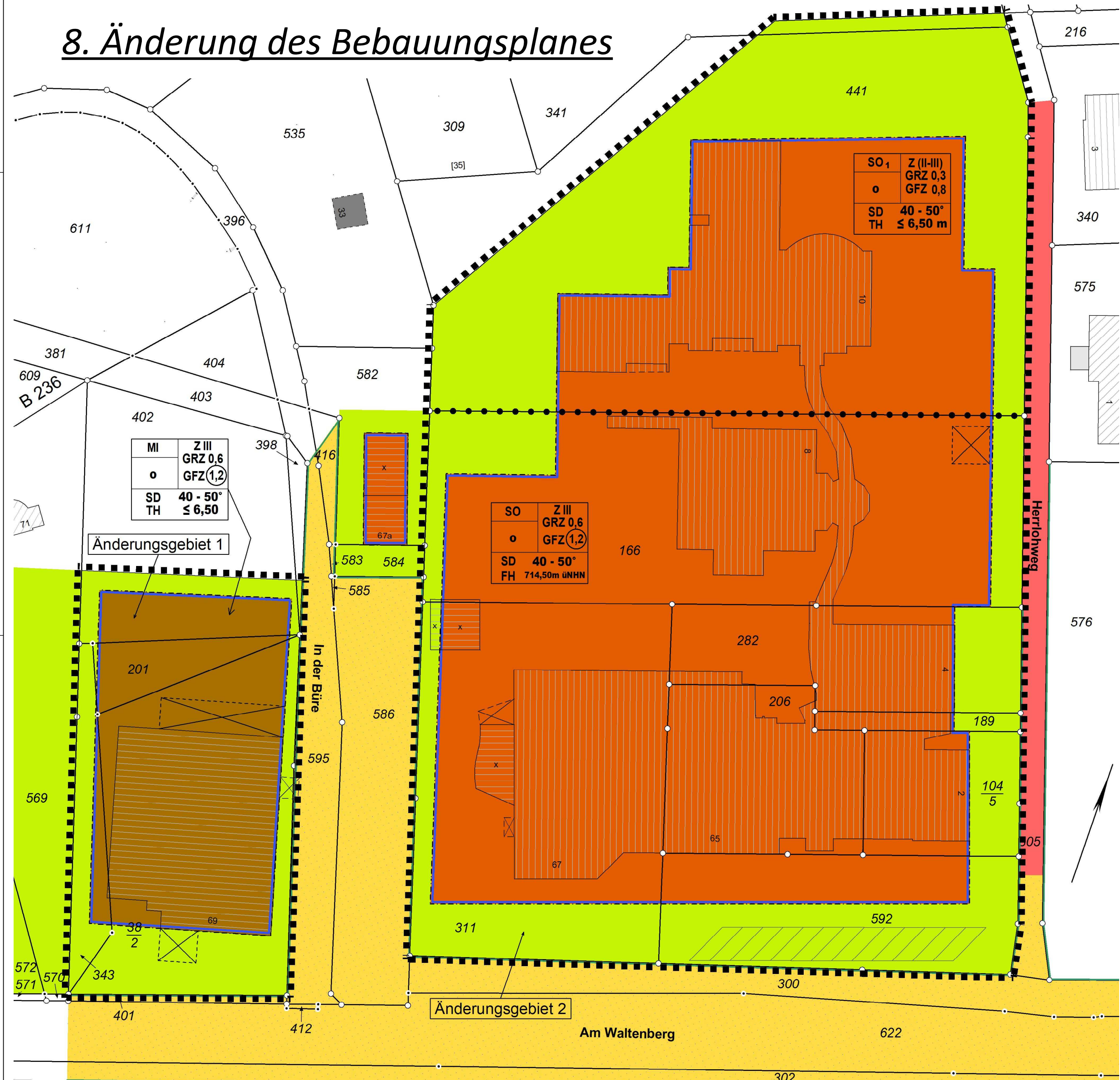


Rechtskräftiger Bebauungsplan



8. Änderung des Bebauungsplanes



Bebauungsplan Nr. 20 "Am Waltenberg" , Stadt Winterberg - 8. Änderung

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen

(gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

- Grenze des Geltungsbereiches der 8. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. §1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet für den Fremdenverkehr (§10 i.V. mit §1 Abs. 1 BauNVO)

Sie dienen der Unterbringung von Gaststätten, Beherbergungs- und Dienstleistungsbetrieben und Geschäften, die auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind, sowie Ferien- und Wochenendwohnungen und sonstigen Wohnungen.

Zulässig sind:

- Hotels, Pensionen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter
- Ferien- und Wochenendwohnungen
- sonstige Wohnungen

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke, soweit sie der Eigenart des Gebäudes dienen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

MI Mischgebiet (§6 i.V. mit §1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Wohngebäude

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Tankstellen mit Pflegedienst

Nicht zulässig sind die in §6 Abs. 2 Ziffern 5 und 6 sowie Abs. 3 genannten Nutzungsarten.

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- FH maximale Firsthöhe über NHN

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

- o offene Bauweise (§22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im SO-Gebiet
- überbaubare Grundstücksfläche im MI-Gebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 123 Flurstücknummer
- Wohngebäude
- Wirtschafts- / Nebengebäude
- 33 Hausnummer

Am Waltenberg Straßennamen

Gestaltungsvorschriften

SD Dachform: hier Satteldach

40-50° Hauptdachneigung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur in anthrazitfarbener Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind zulässig.

Diese Vorschrift gilt nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Sie sind mit Satteldach, Mindestdachneigung 20° und nur ausnahmsweise in Flachdach auszubilden.

Drempel sind bis maximal 0,50 m Höhe - gemessen von Oberkante Decke/Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Sparren - zulässig.

TH Traufhöhe, sie darf maximal über natürlichem Gelände liegen [Angabe in m]

Dachüberstände - giebel- und traufseitig - sind mindestens 0,20 m und maximal 0,50 m auszubilden.

Dachgauben sind nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen - mindestens 20° Dachneigung - zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 1/2 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Organg muss mindestens 2,00 m, von der Traufe mindestens 1,00 m betragen.

Dacheindeckung hat in heimischen Schiefer oder in entsprechendem schieferfarbenen Material zu erfolgen.

Für die Außenwandgestaltung sind folgende Materialien zulässig: Sockel/Sockelgeschoss ist als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder bei anderem Material mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den übrigen Außenwandflächen abzusetzen ist. Übrige Außenwandflächen weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz mit weißer Ausfuchung.

Hinweise:

Altlasten und Kampfmittel

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des HSK geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet zwei Eintragungen vermerkt.

Flächennummer 194817-2733:

Hier handelt es sich um eine auf Luftbildern aus 1978 erkennbare Basisaufschüttung für die Tankstelle in Mächtigkeiten zwischen 1 – kleiner 3 m.

Flächennummer 194817-2734:

Hier wurde von 1950 bis 1995 eine Tankstelle betrieben. Bis 1997 wurde die Tankstelle als Kfz-Werkstatt genutzt. Anschließend erfolgte eine Nutzungsänderung inkl. Umbau zu einem Biergarten mit Ski-Verleih, Ski-Schule und Sportgeschäft. Die Fläche ist durch Bodenaushub teilaniert worden.

Sollten sich bei der Baumaßnahme Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Frau Greschok, Tel. 0291/941617) unverzüglich zu informieren. Erforderliche Bodenuntersuchungen und ein evtl. notwendiger Sanierungsbedarf werden dann von der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde festgesetzt und angeordnet.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Bei der Bauausführung ist Folgendes zu beachten: „Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (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 pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)“.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NW. S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94, 2797) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Bad Fredeburg, den _____

Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 "Am Waltenberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Der Beschluss ist im Amtsblatt am 13.02.2020 bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 14.02.2020

Der Bürgermeister

i.A.: gez. Ralf Lefarth

Offenlagebeschluss / Offenlage

Der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 23.01.2020 beschlossen, die Offenlegung des Änderungsentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Offenlegung des Planentwurfes mit Begründung sollte in der Zeit vom 20.02.2020 bis 20.03.2020 erfolgen. Die entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Winterberg am 13.02.2020. Da das Rathaus aufgrund der Corona-Pandemie ab dem 16.03.2020 für den Publikumsverkehr geschlossen wurde, konnte die Offenlegung nicht abgeschlossen werden.

Nachdem das Rathaus wieder für den Publikumsverkehr geöffnet werden konnte, wurde die Offenlegung wiederholt.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat dann in der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 gem. §3 Abs. 2 BauGB während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslagefrist von jedermann vorgebracht werden können, wurden im Amtsblatt für die Stadt Winterberg am 07.05.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.02.2020 bis 20.03.2020 durchgeführt.

Winterberg, den 16.06.2020

Der Bürgermeister

i.A.: gez. Ralf Lefarth

Prüfung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung vom 25.06.2020 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 26.06.2020

Der Bürgermeister

i.A.: gez. Ralf Lefarth

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 25.06.2020 überein.

Winterberg, den 26.06.2020

Der Bürgermeister

Schriftführer

gez. Werner Eickler

gez. Manuel Padberg

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung ist am 29.06.2020 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Bebauungsplanänderung 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 30.06.2020

Der Bürgermeister

i.A.: gez. Ralf Lefarth

Bescheinigung

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

Winterberg, den _____

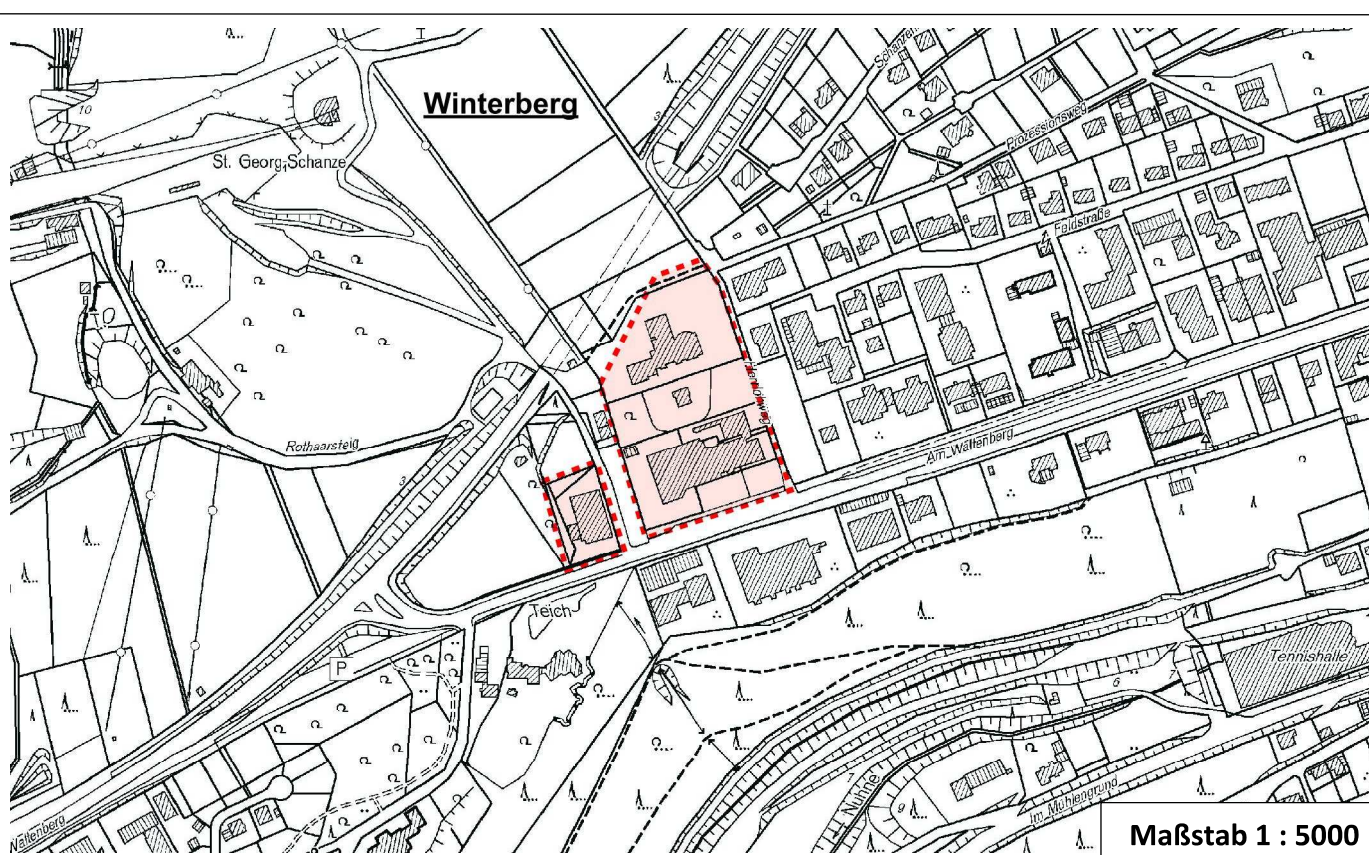
Der Bürgermeister

i.A.: _____

Sonst gelten für diesen Änderungsbereich weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 15.10.1984 rechtskräftigen B-Planes Nr. 20 "Am Waltenberg".



Stadt Winterberg



Bebauungsplan Nr. 20 "Am Waltenberg"

- 8. Änderung

Gemarkung: Winterberg
Flur: 28

Planstand: Satzung

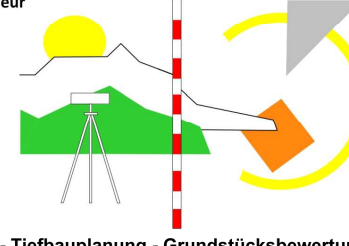
Entwurf und Bearbeitung:

Ö.b.v.i. Markus Schulte
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bad Fredeburg
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg

Tel.: 02974 969550
Fax.: 02974 9695516
e-mail: info@vermessung-schulte.de

Katastervermessung - Ingenieurvermessung - Tiefbauplanung - Grundstücksbewertung



Maßstab 1 : 500

Bad Fredeburg, den 28.01.2020