

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2
- SO 1 u. 2 Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (1) BauNVO
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist der durch die Baugrenzen begrenzte Teil des Baugrundstückes, auf dem die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist bindend.

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1
- St Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- 525,00 Bestandshöhe in Meter ü. NNH
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Hotel und Restaurant“
Zweckbestimmung: Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes mit unterschiedlichen Beherbergungsformen und ergänzenden Gastronomieangeboten.

- Im SO 1 sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaft (inkl. Außengastronomie),
 - Fitness- und Wellnessanlagen,
 - hotelartige Gästehäuser mit temporär zu vermietenden Wohnungen und Apartments,
 - Wohnungen für Aufsichtspersonal/ Betriebsinhaber/-leiter,
 - Kinderspielfläche,
 - Stellplätze und Nebenanlagen.

Im SO 2 ist ein Kinderspielfeld mit Hütten, die temporär auch als Schlafplatz für Hotelgäste nutzbar sind, zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NNH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachstuhl.

2.2 Grundfläche
Im SO 2 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen 300 qm nicht überschreiten. Innerhalb des als SO 1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebietes westlich der Straße „Zum Hohlen Rain“ ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze bis 0,9 zulässig.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 In dem mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichnete Teil des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Im SO 1 und SO 2 sind Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (ST) zulässig.

4.2 Offene, ebenerdige Stellplätze (St) dürfen in der als SO 1 festgesetzten Fläche westlich der Straße „Zum Hohlen Rain“ nur mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offene Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden.

5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

5.1 Entlang der nördlichen und südlichen Grenze der als SO 1 festgesetzten Fläche westlich der Straße „Zum Hohlen Rain“ ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (zweireihig, versetzt) zu pflanzen.

5.2 Im als SO 1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet westlich der Straße „Zum Hohlen Rain“ sind außerhalb der Flächen zur Anpflanzung zusätzlich 10 mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen.

5.3 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

B FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. DACHFORM
In den Sondergebieten sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ist eine davon abweichende Dachform zulässig.

2. AUSSENWANDFLÄCHEN
In den Sondergebieten sind die Außenwandflächen der Gebäude in weißem Putz bzw. Gebäudematerial, weißem Stein oder in schwarzem bis mittelgrauem Schiefer oder schieferähnlichem Material zu errichten. Welterhin sind naturfarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen zulässig. Die Verkleidung mit Rundhölzern ist nicht gestattet.

3. DACHEINDECKUNG
In den Sondergebieten sind die Satteldächer mit Dachendeckungen aus Schiefer oder schieferähnlichem Material zu gestalten. Zulässig sind auch ökologische und / oder energiesparende Dachendeckungen (z. B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

C HINWEISE

1. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
Werden bei Teilbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

2. DENKMALSCHUTZ / BODENDECKUNGSPFLEGE
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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsschritte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Denkmalschutzgesetz NW).

3. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verlustbeständen Gehölzströden nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit - also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres - durchzuführen. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Bauleitung zulässig.

Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Fledermäusen, d. h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchgeführt werden. Sollte ein Umbau oder Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 866), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2015 (GV NRW, S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW, S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches die Erteilung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ebenau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 16.12.2019
Der Bürgermeister
i. A. gez. Ralf Lefarth

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 13.12.2019 gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 06.01.20 bis 07.02.2020 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Winterberg, den 10.02.2020
Der Bürgermeister
i. A. gez. Ralf Lefarth

OFFENLAGEBESCHLUSS UND OFFENLAGE
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 05.05.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 15.05.2020 bis einschließlich 15.06.2020 durchgeführt. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Winterberg, den 16.06.2020
Der Bürgermeister
i. A. gez. Ralf Lefarth

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ebenau" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige 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.

Die Satzung wird hiermit ausfertigt.
Winterberg, den 26.06.2020
Der Bürgermeister
gez. Werner Eickler
Schriftführer
gez. Manuel Padberg

INKRAFTTRETEN
Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 8. Bebauungsplanänderung in Kraft.

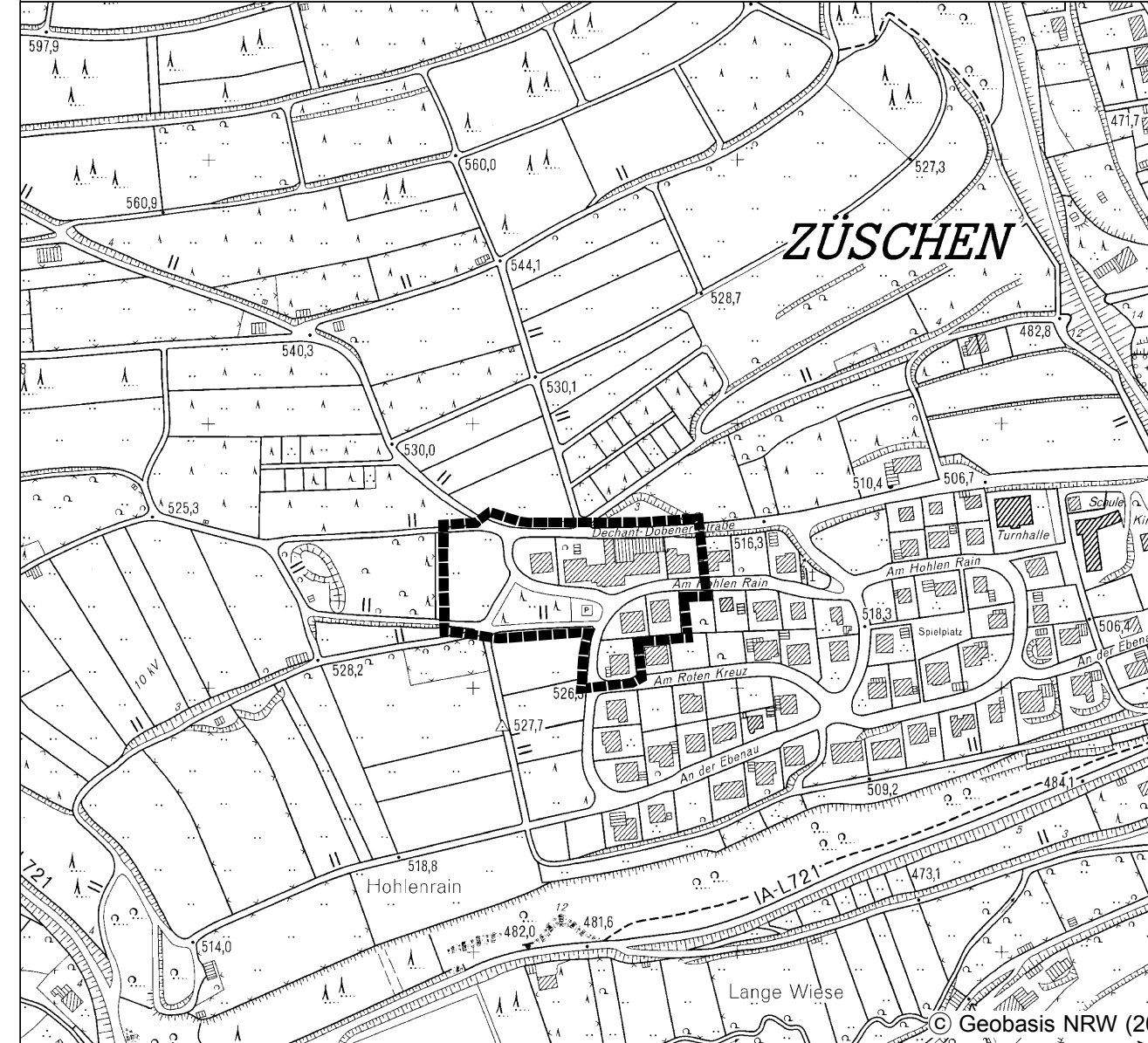
Winterberg, den 06.08.2020
Der Bürgermeister
i. A. gez. Ralf Lefarth

BESCHEINIGUNG
Die Übereinstimmung dieses Planes einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Winterberg, den _____.
Der Bürgermeister
i. A.

Stadt Winterberg

8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ebenau"



Planübersicht	1 : 5.000
Stand	19.03.2020
Bearb.	NB/KW
Plangröße	100 x 70
Maßstab	1 : 500
Planbearbeitung:	