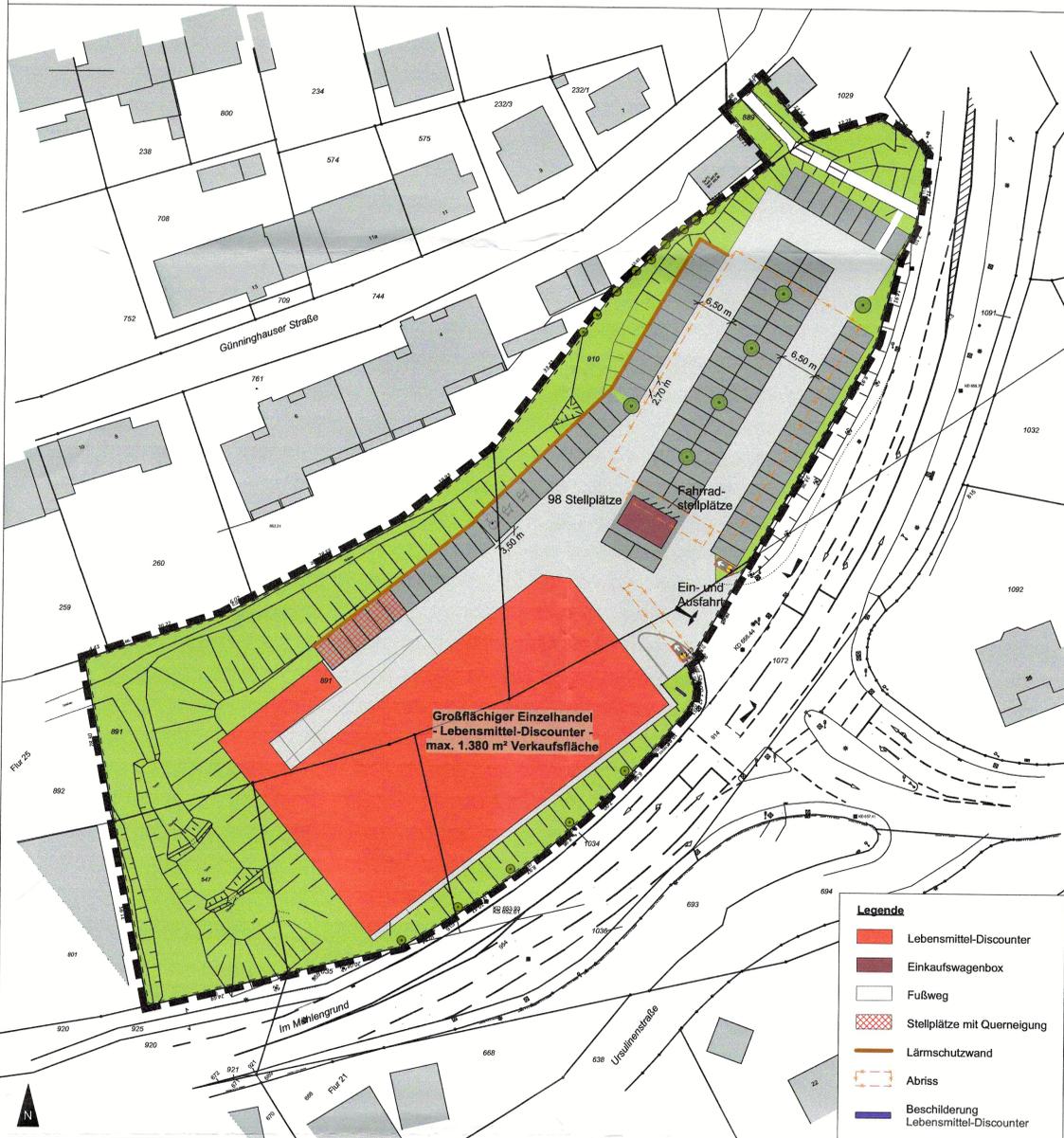


Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende

- Lebensmittel-Discounter
- Einkaufswagenbox
- Fußweg
- Stellplätze mit Querneigung
- Lärmschutzwand
- Abriss
- Beschilderung Lebensmittel-Discounter

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Sondergebiet SO ist ein Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittel-Discounter - mit max. 1.380 m² Verkaufsfläche zulässig.
2. Geländehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante hat zwischen 655,50 m und 656,50 m über Normalhöhennull zu liegen.
3. Regenwasserversicherung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist - ggf. nach Vorklärung - im Plangebiet zu versickern.
- Das auf den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der Versickerung zuzuführen. Das nicht unmittelbar auf dem Gelände versickernde Regenwasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.
4. Aktiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) ist an dem im Plan festgesetzten Standort eine Lärmschutzwand mit einem oberen Wandabschluss von 659,60 m ü. NNH zu errichten. Die schallabsorbierende Abschirmung muss über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen.
5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die mit PF-1 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechter Vegetation vollflächig zu begrünen.
Die mit PF-2 gekennzeichneten Flächen sind fachgerecht mit heimischen Gehölzen, wie Rotelche, Kornelkirsche, Hasel, Gemeine Liguster, Traubeneiche, Gemeiner Schneeball oder Schwarzer Holunder zu bepflanzen. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein Gehölz mit einer Mindesthöhe von 1 m zu pflanzen.
Auf der Fläche für Stellplätze sind 6 Bäume in Pflanzbeeten von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.
6. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gestalterische Vorgaben

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

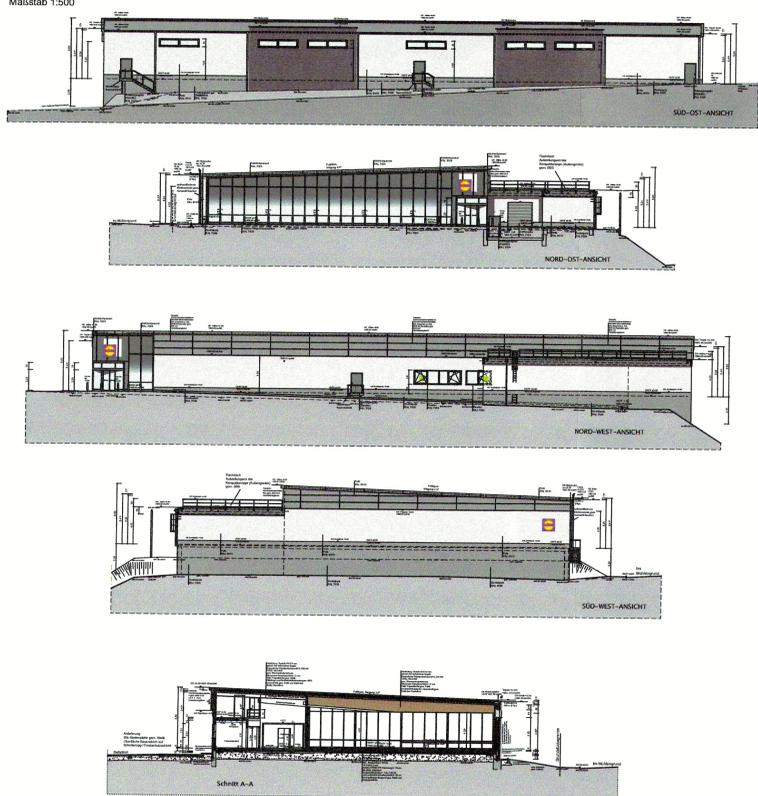
1. Dachform
Das Dach ist als Pultdach mit 2 Grad Neigung auszuführen.
2. Einfriedigungen
Als Einfriedigungen sind Holzzäune, lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Mauern aus ortsbündigen Bruchsteinen bzw. mit Bruchsteinen verbundene Betonmauern zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Stabpflanzungen bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

Hinweise

1. Hochwasserschutz
Im Fall von Starkregen kann eine kurzzeitige Überflutung im Plangebiet auftreten. Da hier eine befestigte Fläche von > 800 m² vorliegt, ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen.
2. Stromkabel
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem 10 kV-Stromkabel gequert. Alle Baumaßnahmen oder Bepflanzungen, die diesen Bereich tangieren könnten, sind aus Sicherheitsgründen im Vorfeld mit der RWE Westfalen-Weser-Ems AG Winterberg abzustimmen (Tel.: 02981-899-0).
3. Kampfmittel
Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfestigungen 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 Bezirksregierung Arnsberg Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen.
4. Artenschutz
Eingriffe in Gehölzflächen sollten zwischen September und März des Folgejahres erfolgen.
5. Altlasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.
6. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge, 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 02981/800-600) und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werkzeuge 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).

Ansichten und Schnitt

Maßstab 1:500



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittel-Discounter
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl
- OK 662,70 m ü. NNH Oberkante des Gebäudes 662,70 m über Normalhöhennull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Ein- und Ausfahrtbereich
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- z.B. PF-1 Nummerierung von Pflanzflächen

Sonstige Planzeichen

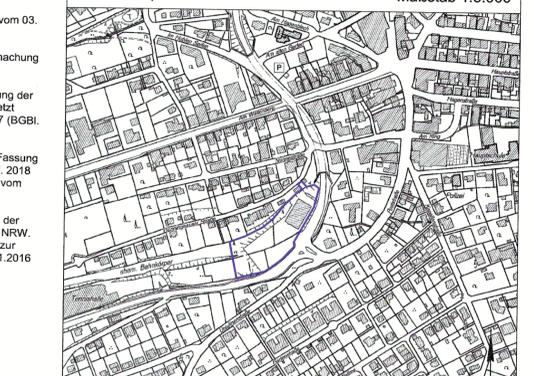
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); Schallschutzwand
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Vermessungsgrundlagen**
- Bestandsgebäude
 - Abriss
 - Flurlücksgrenze
 - Flurlücknummer
 - Höhenangabe, Bestand
 - Kanaldeckel
 - 10 kV-Kabel, Bestand

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 665), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966)

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



STADT WINTERBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "LEBENSMITTELMARKT MÜHLENGRUND"

Maßstab 1:500
Flur 25
Flurstück 1108

Stand: 25.06.2020

AUFSTELLUNG:

Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Stadt Winterberg vom 17.05.2018 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
Dieser Beschluss wurde am 09.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Winterberg, den 10.07.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Ralf Lefarth

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde auf Grund des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Winterberg vom 03.07.2018 in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 09.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde parallel durchgeführt.
Winterberg, den 20.08.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Ralf Lefarth

OFFENLAGEBESCHLUSS:

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Begründung wurden durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 04.06.2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Winterberg, den 19.08.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Ralf Lefarth

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde parallel durchgeführt.
Winterberg, den 19.08.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Ralf Lefarth

ERNEUTE AUSLEGUNG:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 05.05.2020 den Änderungsentwurf mit Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung mit der Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.05.2020 hat der Änderungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 15.05.2020 bis einschließlich 15.06.2020 erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB wurde parallel durchgeführt.
Winterberg, den 17.06.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Ralf Lefarth

BESCHLUSS ALS SATZUNG:

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde vom Rat der Stadt Winterberg am 25.06.2020 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
Winterberg, den 26.06.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Ralf Lefarth

AUSFERTIGUNG:

Dieser Plan stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 25.06.2020 überein.
Winterberg, den 26.06.2020
gez. Werner Eickler
Bürgermeister
gez. Manuel Padberg
Schriftführer

INKRAFTTRETEN:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg über diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 28.09.2020 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
Winterberg, den 29.09.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Ralf Lefarth

BESCHENIGUNG:

Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensmerkmale mit dem Original wird hiermit bescheinigt.
Winterberg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Planverfasser:
BKR Essen
Propststraße 80
45239 Essen
Fon: 0201/491573
Fax: 0201/494117