



**Stadt Winterberg  
Stadtteil Neuastenberg**

## **9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“**

– *„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB* –

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Exemplar des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB,**

**- beschleunigtes Verfahren -**

November 2020

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW, in der Fassung vom 15.04.2020).

**Hinweis:** Im Rahmen dieser 9. Änderung wird – ergänzend zur Planzeichnung - lediglich die u.a. Festsetzung zur Dachneigung und zum DREMPEL geändert und ein Hinweis zu §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW eingefügt.  
Alle übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

### **Geänderte Festsetzung und neu eingefügter Hinweis:**

#### **GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

**SD 35°** nur Satteldach zulässig mit Angabe der Mindestdachneigung.  
Bei untergeordneten Bauteilen unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers sind geringere Dachneigungen zulässig.

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

DREMPEL sind bis maximal 0,75 m Höhe – gemessen Oberkante Decke / Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Sparren – zulässig.

#### **HINWEIS**

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

## **Anlage**

### Nachrichtlich:

Weiterhin geltende  
Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans  
- **Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“** -

## FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind im **WA<sup>1</sup>**

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht storende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2-6 genannten Nutzungsarten

Zulässig sind im **WA<sup>2</sup>**

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
2. Wohngebäude

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und die in Abs. 3 Ziffern 2,4-6 genannten Nutzungsarten

**SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen  
§ 10 BauNVO

Ferienhausgebiet  
Zulässig sind

1. Ferienhäuser die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen und Einrichtungen die der Verwaltung der Ferienhäuser dienen.

**Z** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
§§ 16, 17, 18 BauNVO

**GRZ** Grundflächenzahl  
§§ 16, 17, 19 BauNVO

**GFZ** Geschossflächenzahl  
§§ 16, 17, 20 BauNVO

Bei Unterschreitung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze richtet sich die GFZ entsprechend der tatsächlichen Zahl der Vollgeschosse nach § 17 Abs. 1 BauNVO

—•—•—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
○—○ Flächen mit gleicher Festsetzung

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

○ offene Bauweise  
 § 22 Bau-NVO

□ abweichende Bauweise  
 § 22 Bau-NVO  
 in der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 15 m und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 24 m errichtet. Für Vorhaben nach § 4 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 Ziff. 1 sind ausnahmsweise zulässig Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 30 m.

△ E nur Einzelhäuser zulässig  
 △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen  
 § 23 Bau-NVO

in der Gemeinbedarfsfläche

im **WA**  
 im **SO**

--- Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

Gemeinbedarfsfläche  
 Jugendherberge

**FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

freizuhaltene Sichtfelder  
 diese nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind von Sichthindernissen über 0,60m Höhe freizuhalten, gemessen von OK Fahrbahn.



<u>VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</u>	
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG	
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Gehweg Fahrbahn Gehweg
	Mischfläche - Geh- und Fahrbahn -
	Bundesstraße
	Anliegerstraße
	Wohnweg
	Wirtschaftsweg
	Fußweg
	Parkfläche
<u>VERSORGUNGSFLÄCHEN</u>	
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG	
	Versorgungsflächen
	Ortsnetzstation - Elektrizität
	Wasserbehälter
<u>GRÜNFLÄCHEN</u>	
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG	
	öffentliche Grünfläche
	Kinderspielplatz
<u>FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT</u>	
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG	
	forstwirtschaftliche Flächen
<u>ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u>	
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG	
	zu belastende Flächen mit
	
	Gehrechten zugunsten der Anlieger
	Fahrrechten zugunsten der Anlieger
	Leitungsrechten zugunsten der Anlieger

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDEPUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

▼▼▼▼ Umgrenzung vorgenannter Flächen  
▲▲▲▲

Werden innerhalb der durch dieses Planzeichen umgrenzten Flächen Wohnungen errichtet, so sind für diese Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich; Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer der in Satz 1 genannten Wohnungen sind so auszurichten, daß sie keine notwendigen Fenster an an der der Verkehrslärmquelle zugewandten Seite aufweisen. Ist aufgrund der Grundstückssituation eine Satz 2 entsprechende Grundrissgestaltung nicht möglich, dürfen Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer, deren notwendige Fenster zur Lärmquelle orientiert sind, nur nicht öffnenbare Fenster mit indirekter Belüftung verwandt werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen müssen.

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BBauG

○ ○ ○ ○ ○  
○ ○ ○ ○ ○ Pflanzfläche  
pro angefangene 100 qm sind mindestens 2 Bäume und 10 Sträucher zu pflanzen.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN [UND STÜTZMAUERN] SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND.

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG

▬▬▬▬ Aufschüttungen  
▬▬▬▬ Abgrabungen

HÖHENLAGEN

§ 9 Abs. 2 BBauG

—+— Dammkronenhöhepunkte in m bezogen auf NN  
—740,66— Strassenhöhen in m bezogen auf NN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BBauG

■ ■ ■ ■ Plangebietsgrenze

\* Entwurfsänderungen durch Ratsbeschuß vom 20.12.84 nach der Öffentl. gung.  
\* Änderung durch Beitrittsbeschuß vom 20.06.1985.  
\*

b) **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

**SD** Nur Satteldach zulässig mit Angabe der Mindeststeigung.  
Diese Vorschrift gilt nicht für überdachte Parkplätze und Garagen. Nicht für Nebenanlagen, die mit Satteldach, Mindeststeigung 20% beziehungsweise mit Flachdach auszubilden.  
Dachüberstände bis maximal 0,50m Höhe gemessen Oberkante Mauerwerk bis Oberkante Giebel – zulässig.

**WH** Wandhöhe, die sichtbare traufseitige Wandhöhe darf (t) = falseits – die Angabe in m – nicht überschreiten  
Dachüberstände – gebelseitig und traufseitig – sind mindestens 0,20m und maximal 0,50m auszubilden.  
Dachaufbauten sind nur als Schleppegauern 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 Ortgang muß mindestens 2,00m betragen.  
Dacheindeckung hat in heimischem Schiefer oder in entsprechendem schieferfarbenem Material zu erfolgen.  
Fassaden zulässig sind:  
Außenflächen, weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbener Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißen Kalksandstein.  
Sockel / Sockelgeschoß ist auch zulässig in Bruchsteinmauerwerk oder dunkelgrauen Putz  
\* Diese Flächen sind mind. 1,00m breit als Rasenflächen und/oder mit Bodendeckern anzulegen und zu erhalten.  
Entlang der freien Strecke sind die Baugrundstücke lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen. Diese Einfriedigungen sind mind. in 1,00 m Höhe auszuführen

**INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung wird gemäß § 12 BBauG i. V. mit § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung NW und § 6 der Bekanntmachungsverordnung mit dem Tage nach Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten ~~und des Oberkreisdirektors~~ rechtsverbindlich.

\* a)

**HINWEIS**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet auch Anwendung die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Winterberg vom 10.07.1980".  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Sie sind unverzüglich der Stadt Winterberg oder dem Westfälischen Museum für Archäologie in Olpe anzuzeigen.