



I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gem. § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 gem. § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA 2 Allgemeines Wohngebiet
 gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke.
 - Wohngebäude
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; hier: Ferienwohnung, Ferienhaus

Nicht zulässig sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und die in § 4 (3) Nr. 2, Nr. 4-6 BauNVO genannten Nutzungsarten.

- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,8** Geschößflächenzahl gem. § 20 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- WH (t)** Traufseitige Wandhöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- SD 45°** Zulässige Dachform: Satteldach mit Mindestdachneigung gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze** gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 (1) BauNVO

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Parkfläche**
Die Darstellung ist lediglich ein Vorschlag zur Abgrenzung von Parkflächen ohne Festsetzungscharakter.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

- freizuhaltende Sichtfelder**

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonst. Gefahren i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

- Umgrenzung vorgenannter Flächen** (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

Sonstige erläuternde Planzeichen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Ortsdurchfahrt
- vorhandene Gebäude

II. Textl. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
Bei Unterschreitung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze richtet sich die GFZ entsprechend der tatsächlichen Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (1) BauNVO.
- Wandhöhe
Die sichtbare traufseitige Wandhöhe darf (t) = talseits 6,50 m nicht überschreiten.

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

- Werden innerhalb der durch dieses Planzeichen umgrenzten Flächen Wohnungen errichtet, so sind für diese Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Wohnräume, Schlafzimmer und Kinderzimmer der in Satz 1 genannten Wohnungen sind so auszurichten, dass keine notwendigen Fenster an 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 offene Fenster mit indirekter Belüftung verwendet werden, die mind. die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen müssen.

Baugestalterische Festsetzungen

- Dachform und Dachneigung
Es sind nur Satteldächer mit Angabe der Mindestdachneigung von 45° zulässig.

III. Hinweise

Alltasten und Kampfmittel
 In dem bei Hochsauerlandkreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde geführten Alltastenkataster sind für das Plangebiet keine Alltastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:
 Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen 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.
 Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
 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 02761/93752) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslatte 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.

Artenschutz
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zellen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Raumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

03		
02		
01		
Änderungen		Datum Projekt./gez.
Auftraggeber-Zeichnungsnummer: ---	Planer-Zeichnungsnummer: 578-001-00-B4-01-00-00	

Ausfertigung

Der Auftraggeber :	 Stadt Winterberg Fichtenweg 3 59955 Winterberg	
--------------------	--	--

Plotname 578-001-00-B4-01-00-00-pdf Datum 06.07.2021 Blattgröße L/B 0,3/0,5 Projektleiter: Ca. gez.: Ma.	Auftraggeber Stadt Winterberg Fichtenweg 3 59955 Winterberg
Maßstab 1:1000	Projekt 8. (vereinfachte) Änderung B-Plan Nr. 1 "Am Gerkenstein"; OT Neuastenberg

Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3)	Planinhalt Bebauungsplan gem. § 13 BauGB
--	--

HOFFMANN & STAKEMEIER **INGENIEURE** GMBH
 Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50

Verfahrensvermerke

<p>Hinweis: In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.</p>	<p>Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Gerkenstein" ist gem. § 2 (1) BauGB am 07.12.2018 durch den Rat der Stadt Winterberg beschlossen worden. Der Beschluss ist am 14.04.2021 ortsüblich bekannt-gemacht worden.</p> <p>Winterberg, den 15.04.2021 gez. Ralf Lefarth Der Bürgermeister i. A.</p>	<p>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 30.03.2021 den Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben vom 21.04.2021 bis 21.05.2021 gem. § 3 (2) BauGB im Bürger- und Stadthaus der Stadt Winterberg während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) unterrichtet.</p> <p>Winterberg, den 25.05.2021 gez. Ralf Lefarth Der Bürgermeister i. A.</p>
<p>Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Der Rat der Stadt Winterberg hat den Bebauungsplanentwurf nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2021 gem. § 10 (1) BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.</p> <p>Winterberg, den 25.06.2021 gez. Ralf Lefarth Der Bürgermeister i. A.</p>	<p>Ausfertigung Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 24.06.2021 überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Winterberg, den 25.06.2021 gez. Michael Beckmann Der Bürgermeister Linda Brieden Schriftführerin</p>	<p>Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 09.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschrift des § 44 (3) und (4), § 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Winterberg, den 12.07.2021 gez. Ralf Lefarth Der Bürgermeister i. A.</p>