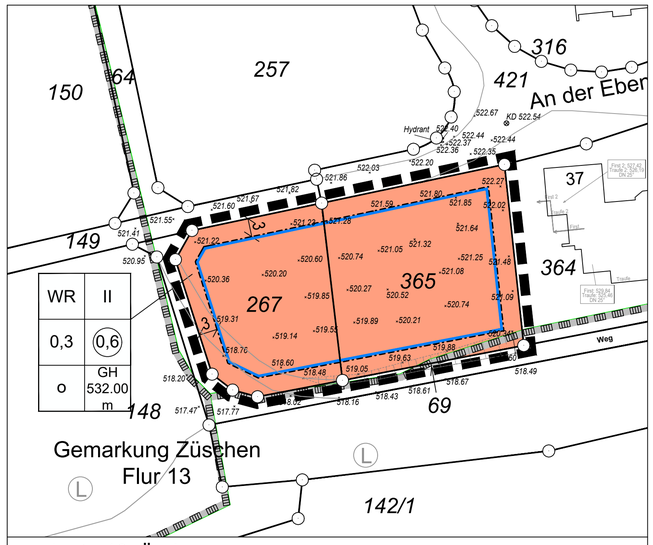
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



geplante 10. Änderung

Verfahrensvermerke

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.

Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "An der Ebenau" ist gem. § 2 (1) BauGB am **20.08.2020** durch den Rat der Stadt Winterberg beschlossen worden.
Der Beschluss ist am **23.03.2021** ortsüblich bekannt-gemacht worden.

Winterberg, den 24.03.2021

gez. Ralf Lefarth

Der Bürgermeister
i. A.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am **25.02.2021** dem Bebauungsplan-entwurf 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 **23.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben vom **30.03.2021** bis **30.04.2021** gem. § 3 (2) BauGB im Bürger- und Stadthaus der Stadt Winterberg während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) unterrichtet.

Winterberg, den 03.05.2021

gez. Ralf Lefarth

Der Bürgermeister
i. A.

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.

Winterberg, den 25.06.2021

gez. Ralf Lefarth

Der Bürgermeister
i. A.

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.

Winterberg, den 25.06.2021

gez. Michael Beckmann

Der Bürgermeister

gez. Linda Brieden

Schriftführerin

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 (Planzeichenverordnung 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.

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.

Winterberg, den 12.07.2021

gez. Ralf Lefarth

Der Bürgermeister
i. A.

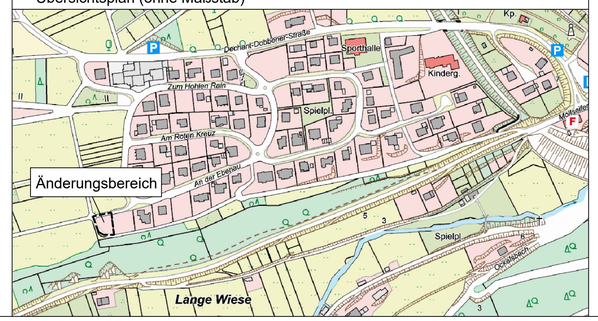
Bescheinigung

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

Winterberg, den .....

.....
Der Bürgermeister
i. A.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



I. Zeichnerische Festsetzungen / Planzeichen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind die Nutzungen gem § 3 (1) und (2) BauNVO. Ausnahmsweise sind gem. (3) kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
0,3	max. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
0,6	max. Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GH	max. zulässige Gebäudehöhe gem. §§ 16 und 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

o — offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung

Sonstige erläutende Planzeichen

29 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

5 — Bemaßung in Metern

521.82 — Topographische Geländeaufnahme; Höhen über NHN in Metern

Landschaftsschutzgebiet; nachrichtlich

II. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Die Gebäudehöhe darf maximal 532,00 m über Normalhöhennull (NHN) betragen. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2. Geländeveränderungen (Anschüttungen) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauONW

3. Für die äußeren Wandflächen sind folgende Materialien zugelassen: Sichtbeton, Bruchsteine, Fachwerk, ~~heller Putz~~, weißer Putz, Verschieferung und Holzverschalung
4. ~~Für Gebäude mit 1 oder 2 Vollgeschossen sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 40° zulässig~~. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 40° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können andere Dachformen zugelassen werden. Sie sind mit Schiefer oder schieferfarbenem Material zu decken.
5. Blockhäuser sind nur in Flachbohlenbauweise zulässig. Rundbohlenbauweise wird ausgeschlossen.

x. Bei Um- oder Wiederaufbau von bestehenden Gebäuden kann die derzeitige Dachform bez. das derzeitige Material beibehalten werden.
x. Innerhalb der Vorgärten sind Mauern (ausgenommen Stützmauern) oder Drahtzäune unzulässig.
x. Notwendige Stützmauern dürfen nur in Sichtbeton oder Bruchsteinen ausgeführt werden.
x. Die angegebene Hauptfirstrichtung ist zwingend.
x. Bei einer dreigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze muss das Verhältnis der Höhe zur Länge des Baukörpers mind. 1: 2,5 sein.

III. Hinweise

Altlasten und Kampfmittel
In dem bei Hochsauerlandkreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte 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 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 598-001-00-B4-01-01-00

Ausfertigung

Stadt Winterberg
Fichtenweg 3
59955 Winterberg

N W O S

Plotname	598-001-00-B4-01-01-00.pdf		
Datum	06.07.2021		
Blattgröße	L / B	0,88 / 0,53	
	cm	0,47	
Projektleiter:	Ca	gez.:	Ma

Auftraggeber: Reuter / Schulte

Maßstab 1:500

Projekt: 10. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 "An der Ebenau"; OT Züschen Winterberg

Interne Grundlagen-Nr.
1) ---
2) ---
3) ---

Planinhalt: (beschleunigte) Änderung gem. § 13a BauGB

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