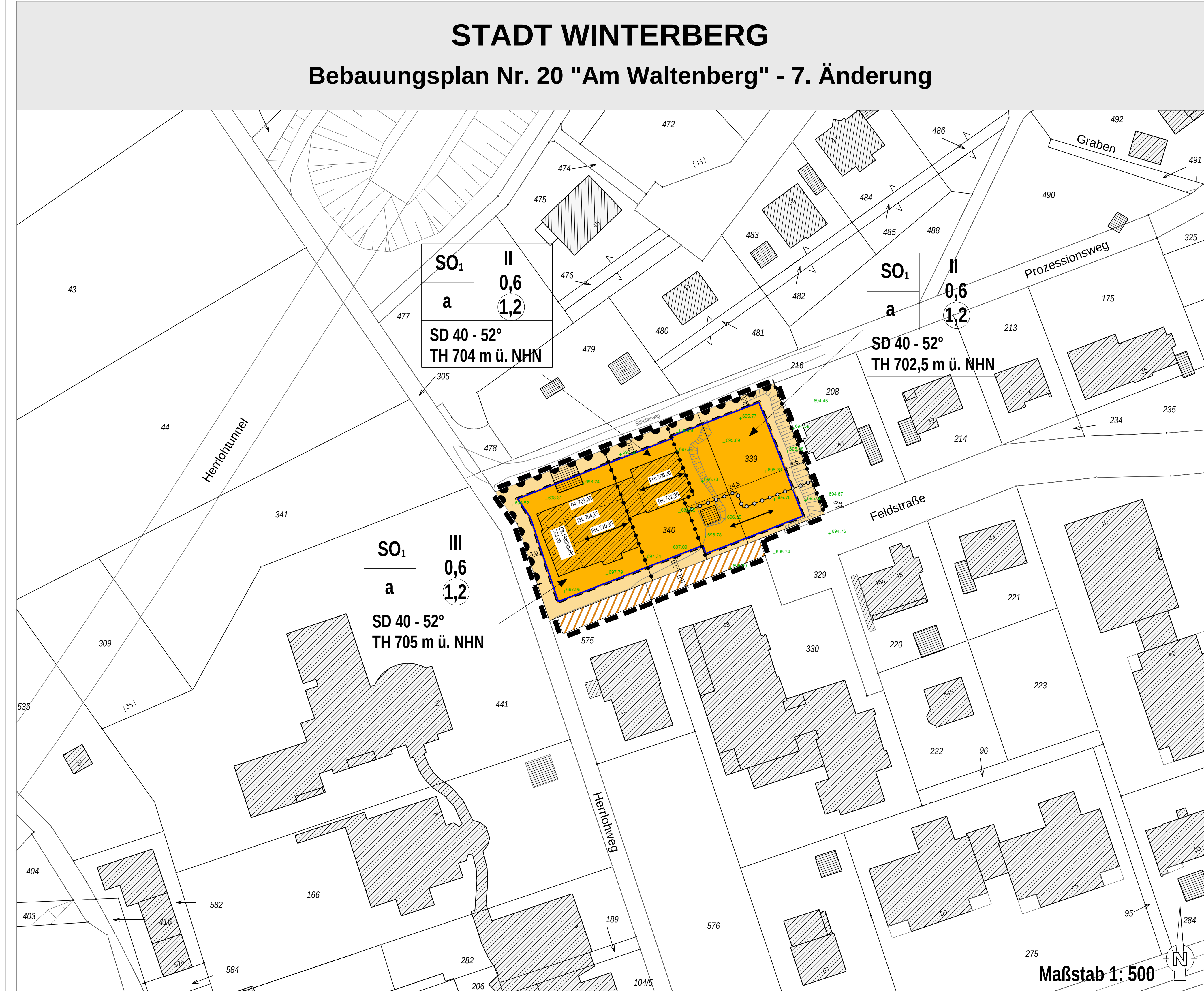




| VERFAHRENSVERMERKE                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS                                                                                                                                                                                                                                                              | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | AUSFERTIGUNG                                                                                                                                                                                                                                          | BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN                                                                                                                                                                                                                                                                                         | BESCHEINIGUNG                                                                                                                                                       |
| Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Waltenberg" ist gem. § 2 (1) BauGB am 10.10.2019 durch den Rat der Stadt Winterberg beschlossen worden.<br><br>Der Beschluss ist am 14.04.2021 orts-üblich bekanntgemacht worden.<br><br>Winterberg, den 15.04.2021 | Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Winterberg gem. § 3 (2) BauGB vom 21.04.2021 bis zum 21.05.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer sind am 14.04.2021 bekanntgemacht worden. Im gleichen Zeitraum wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.<br><br>Winterberg, den 25.05.2021 | Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 über die eingebrachten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und den planungsrechtlichen Teil des Entwurfes dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gemäß § 10 (1) BauGB, als Satzung und die Begründung dazu beschlossen.<br><br>Winterberg, den 25.06.2021 | Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 24.06.2021 überein.<br><br>Die Satzung wird hiermit ausfertigt.<br><br>Winterberg, den 25.06.2021 | Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 09.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan mit Bekanntmachung in Kraft.<br><br>Winterberg, den 12.07.2021 | Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.<br><br>Winterberg, den _____ |
| gez. Ralf Lefarth<br>Der Bürgermeister<br>i.A.                                                                                                                                                                                                                                     | gez. Ralf Lefarth<br>Der Bürgermeister<br>i.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | gez. Ralf Lefarth<br>Der Bürgermeister<br>i.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | gez. Michael Beckmann<br>Der Bürgermeister                                                                                                                                                                                                            | gez. Linda Brieden<br>Schriftführerin                                                                                                                                                                                                                                                                                  | gez. Ralf Lefarth<br>Der Bürgermeister<br>i.A.                                                                                                                      |

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 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. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung  
  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung  
  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung  
  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

SO<sub>1</sub>

Sonstiges Sondergebiet;  
Zweckbestimmung "Gebiet für den Fremdenverkehr"

Das Gebiet dient der Unterbringung von Gaststätten, Beherbergungs- und Dienstleistungsbetrieben und Geschäften, die auf den Fremdenverkehr ausgerichtet sind sowie Ferien- und Wochenendwohnungen und sonstigen Wohnungen.  
  
Zulässig sind:  
  
1. Hotels, Pensionen, Schank- und Speisewirtschaften,  
2. Wohnungen für Aufsichts- und Breitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
3. Ferien- und Wochenendwohnungen,  
4. sonstige Wohnungen.  
  
Ausnahme: Zulässig sind:  
  
1. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke, soweit sie der Eigenart des Gebietes dienen,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 2

0,6

Grundflächenzahl, hier 0,6

Eine Überschreitung der Grundfläche durch:  
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,  
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird  
  
ist bis zu einer GRZ von maximal 0,85 zulässig.

1,2

Geschossflächenzahl, hier 1,2

TH 705 m ü. NHN

Traufhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 705 m ü. NHN

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.  
  
Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen ist Normalhöhennull (NHN - Bezugsfläche für die Höhe über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992).

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise  
  
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise i. S. von § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper definiert.  
  
Baugrenze  
  
Überbaubare Grundstücksfläche  
  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Oberflächen der KFZ-Stellflächen sind wasserdurchlässig anzulegen, sofern wasserrechtliche Gründe nicht entgegenstehen und die Funktion als Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt ist.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

Dachform und Dachneigung

Hauptfirstrichtung

SD

Satteldach - Dachneigung 40 - 52°

Die Festsetzung zur Dachform und -neigung gelten für die Hauptgebäude. Sonstige bauliche Anlagen, wie Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit Satteldach, Mindestneigung 20°, auszubilden. Ausnahme: Zulässig sind Flachdächer zulässig.  
  
Drempel sind bis maximal 0,50 m Höhe - gemessen von der Oberkante Decke / Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Sparren zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppeggauben oder Dachhäuschen (mind. 20° Dachneigung) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 1/2 der jeweiligen traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.  
  
Der Abstand der Dachaufbauten muss mindestens 2,0 m vom Ortgang und mindestens 1,0 m von der Traufe betragen.  
  
Dachüberstände  
Dachüberstände sind giebel- und traufseitig mit einem Maß von mindestens 0,15 m bis maximal 0,50 m auszubilden.  
  
Dacheindeckung  
Die Dacheindeckung hat in heimischem Schiefer oder in entsprechendem schieferfarbnem Material (grau / anthrazit) zu erfolgen.  
  
Fassade / Wandflächengestaltung  
Der Sockel bzw. das Sockelgeschoss ist als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen oder bei anderem Material mit Putz zu versehen, der dunkelfarbig gegenüber den übrigen Außenwänden abzusetzen ist.  
  
Die übrigen Außenwandflächen sind mit weißem Putz, weißem Kalksandstein, heimischem Schiefer oder entsprechend schieferfarbnem Kunstschiefer oder naturfarbener Holzverkleidung sowie Fachwerk in schwarz mit weißer Ausfachung auszuführen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Bemaßung, z.B. 3,0 m

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücksnummer, z.B. Nr. 340

Natürliche Geländehöhe

Gebäudehöhen im Bestand

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Vorhandenes Nebengebäude

Vorhandene Böschung

HINWEISE

1. Artenschutz

Erforderliche Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist vor Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens durch eine umweltgutachterliche Baubegleitung sicherzustellen, dass die Flächen frei von einer Quartiernutzung sind.  
  
Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig bebaute Bereiche zu beschränken, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Vegetationsbestände / Böden zu vermeiden.  
  
Zum Schutz der gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten ist bei einem (Teil-) Abbruch der Gebäude eine Sichtkontrolle auf Spuren, Quartiere, Nester und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten sich an Gebäuden Quartiere befinden, sind diese Verluste im Umfeld vor Beginn der Abrissarbeiten zu kompensieren.

2. Altlasten / Kampfmittel:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02981 / 800-0), die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Tel.: 02981 / 94-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3896), unverzüglich zu informieren.

3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfabungen 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 Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02981 / 800-321) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 9375-0 oder E-Mail: lw-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), 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 (4) DSchG NW).  
  
Das Gebäude "Herrlohweg 3" ist in die seinerzeit von der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen erarbeitete Liste "Erhaltenswerte Objekte" eingetragen worden. Sollte die Überprüfung des Gebäudes hinsichtlich seines Denkmalwertes durch die LWL-Denkmalpflege ergeben, dass das Objekt als Baudenkmal einzuordnen ist, erfolgt eine denkmalfachliche Beurteilung der Planung insbesondere auch in Bezug auf den Umgebungsschutz gemäß § 9 (1b) DSchG.

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 20

(o. Maßstab)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M 1: 5.000)

STADT WINTERBERG

Bebauungsplan Nr. 20

"Am Waltenberg"

7. Änderung

Logo of Stadt Winterberg

Maßstab: 1: 500

Lagesystem: ETRS89\_UTM32

Plandatei: 97116BP\_210712

Bearbeitungsstand: 27.05.2021

Redaktionelle Anpassung: 12.07.2021

Planverfasser:

IGK

Ingenieurgesellschaft Gierse - Klaupe

Entholdstraße 16  
59872 Meschede  
Tel. 0291 9913-3  
Fax 0291 9913-13  
info@igk-meschede.de  
www.igk-meschede.de  
Ingenieure für innovative Infrastruktur  
LÖSUNGEN MIT NEUEM WERT