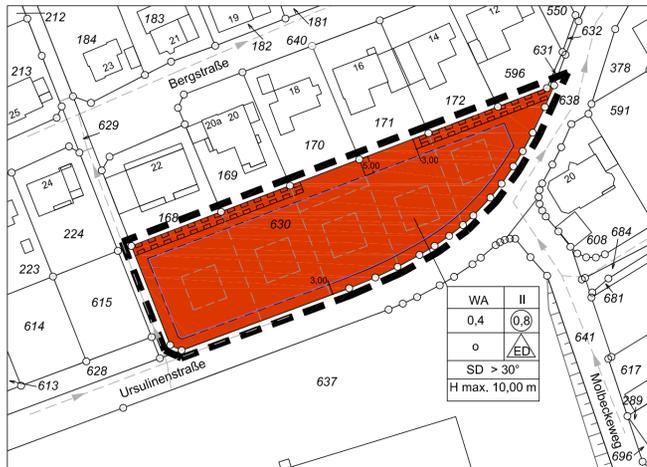


Ausschnitt aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 4 "Mittelsberg" und Nr. 7 "Mittelsberg-Wallme"



geplante 3. Änd. des B-Plans "Mittelsberg" und geplante 9. Änd. des B-Plans "Mittelsberg-Wallme"

### 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

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
 gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
 Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 3. Anlagen für Verwaltungen  
 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO  
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 4. Gartenbaubetriebe,  
 5. Tankstellen  
 sind generell ausgeschlossen.

- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze  
gem. § 16 (4) BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl  
gem. § 19 BauNVO
- 0,8** Geschossflächenzahl  
gem. § 20 BauNVO
- Hmax.** max. zulässige Firsthöhe  
gem. § 20 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winterberg AöR zu belasten sind.

#### Grünflächen

- Grünfläche** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung: Spielplatz**
- Zweckbestimmung: Parkanlage**

#### Verkehrsflächen

- P** öffentliche Parkfläche

#### Sonstige erläuternde Planzeichen

- Vorschlag zur Grundstücksteilung**
- 29** Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- mögliche Bebauung**
- Kanalbestand (informell)**

### II. Textl. Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1. **Firsthöhe**  
Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand vom Niveau der Gradiente Erschließungsstraße (gemessen von der Mitte der Frontlänge des Grundstücks an der Erschließungsstraße rechtwinklig zur Gradiente bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion). Bei Eckgrundstücken gilt der Mittelwert. Zwischenhöhen der Straßengradiente sind durch Interpolation zu ermitteln.

- Baugestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauONRW
- 2. **Dachneigung**  
Die Dachneigung von mindestens 30° bezieht sich auf das Hauptdach. Nebenanlagen können eine abweichende Dachneigung aufweisen.

- 3. **Dachgestaltung**  
Die Dachflächen sind mit Schiefer bzw. schieferfarbenem Material zu gestalten.
- 4. **Außenwandflächen**  
Die Außenwände sind mit weißem Putz, Naturstein, Fachwerk, Holzverschalung, Schiefer oder schieferfarbenem Material zu gestalten.
- 5. **Blockhäuser** sind nur in Flachbohlenbauweise zulässig. Rundbohlenbauweise wird ausgeschlossen.

### III. Hinweise

#### Alltlasten und Kampfmittel

In dem bei Hochsauerlandkreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde geführten Alltlastenkataster sind für das Plangebiet keine Alltlastenstandorte 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 Forschungen 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 vorzüglich 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 Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen 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 überbaubare 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.

03		
02		
01		
Änderungen		Datum/Projektl./gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: ---	Planer-Zeichnungsnummer: 004-013-00-B4-01-00-00
---------------------------------------	--

#### Ausfertigung

Der Auftraggeber :	
Stadt Winterberg Fichtenweg 3 59955 Winterberg	

Plotname 004-013-00-B4-01-00-00-pdf Datum 28.04.2020 Blattgröße L 78,0 x B 70,45 Projektleiter: Ca gez.: Ma	Auftraggeber Stadt Winterberg Fichtenweg 3 59955 Winterberg
--	---

Maßstab 1:500	Projekt 3. Änd. B-Plan Nr.4 "Mittelsberg" und 9. Änd. B-Plan Nr.7 "Mittelsberg-Wallme"
---------------	--

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

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

### Verfahrensvermerke

<p><b>Hinweis:</b> 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><b>Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB</b>          Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Winterberg am <b>11.10.2018</b> bekannt gemacht worden.          Winterberg, den 12.10.2018          gez. Ralf Lefarth          Der Bürgermeister          i. A.</p>	<p><b>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</b>          Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am <b>14.01.2020</b> 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 <b>20.01.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben vom <b>27.01.2020</b> bis <b>28.02.2020</b> 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 02.03.2020          gez. Ralf Lefarth          Der Bürgermeister          i. A.</p>
<p><b>Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB</b>          Der Rat der Stadt Winterberg hat den Bebauungsplanentwurf nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am <b>28.05.2020</b> gem. § 10 (1) BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.          Winterberg, den 29.05.2020          gez. Ralf Lefarth          Der Bürgermeister          i. A.</p>	<p><b>Ausfertigung</b>          Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom <b>28.05.2020</b> überein.          Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.          Winterberg, den 29.05.2020          gez. Werner Eickler          Der Bürgermeister          gez. Christian Senge          Schriftführer</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>          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.</p>
<p><b>Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB</b>          Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am <b>22.06.2020</b> 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 23.06.2020          gez. Ralf Lefarth          Der Bürgermeister          i. A.</p>	<p><b>Bescheinigung</b>          Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.          Winterberg, den .....          Der Bürgermeister          i. A.</p>	