



Stadt Winterberg

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„Am Platz“

Größe des Plangebietes : 0,49 ha

Gemarkung: Altastenberg

Flur: 4

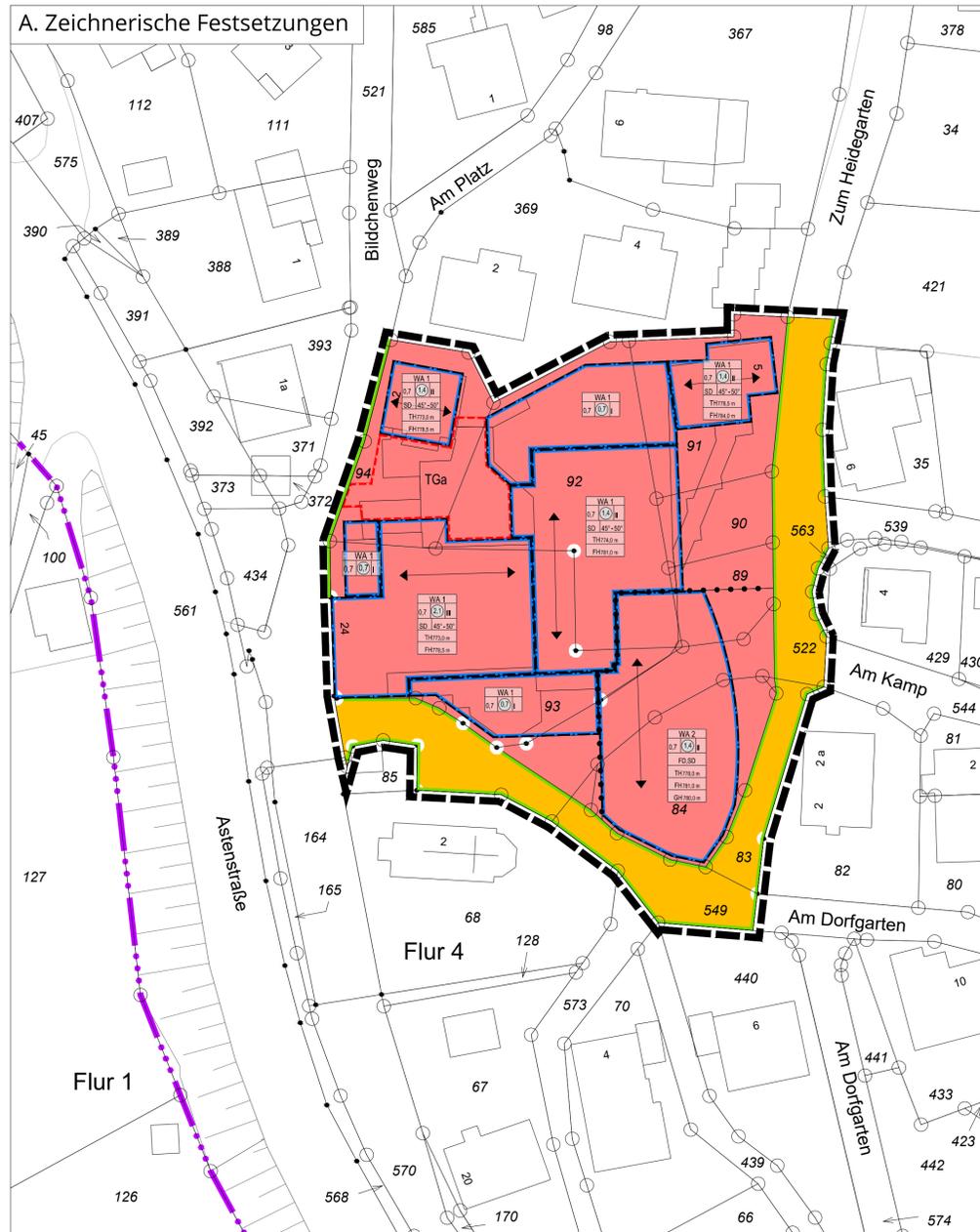
Flurstücke: 83, 84, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 522 (Zum Heidegarten) tlw., 549 (Am Dorfgarten) tlw.

Bestandteile des Bebauungsplanes

A. Zeichnerische Festsetzungen
 B. Rechtsgrundlagen
 C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
 D. Örtliche Bauvorschriften
 E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan - Begründung

A. Zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlansiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.03.2022 (GV. NRW. S. 412);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S.1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung:
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Winterberg, Fichtenweg 10, 59955 Winterberg einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen sowie gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Unzulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7
- z.B. **0,7** maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. Höhen baulicher Anlagen
- TH 778,0 m Maximale Traufhöhe für Hauptgebäudekörper mit Satteldach (SD) in Metern über Normalhöhennull
- z.B. FH 781,0 m Maximale Firsthöhe für Hauptgebäudekörper mit Satteldach (SD) in Metern über Normalhöhennull
- Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe kann im WA 1-Gebiet durch untergeordnete Bauteile um bis zu 3,00 m überschritten werden.
- GH 780,0 m Maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäudekörper mit Flachdach (FD) in Metern über Normalhöhennull
- Oberer Bezugspunkt:
Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).
- Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes (einschließlich Attika).

C.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen können im WA 1-Gebiet durch untergeordnete Bauteile, Dachvorsprünge o. ä. um bis zu 1,00 m überschritten werden. Bei Überlagerung der festgesetzten Baugrenzen mit einer Straßenbegrenzungslinie ist ein Hineinragen untergeordneter Bauteile, Dachvorsprünge o. ä. in die öffentliche Straßenverkehrsfläche bei Einhaltung einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m, gemessen ab Oberkante Asphaltdecke, zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie An- und Abböschungen sind allgemein zulässig.

Gebäude, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind auch Neben- und Grünanlagen sowie Bereiche für die Außengastronomie zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind gem. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Gem. PlanZV entfällt die Straßenbegrenzungslinie, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.

C.6 Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im WA 2-Gebiet sind Flachdächer von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW

- Dachform der Hauptgebäude**
- SD Satteldach
Als Unterart des Satteldachs sind im WA 1-Gebiet auch Krüppelwalmdächer zulässig.
- FD Flachdach
- 45°-50° Dachneigung der Hauptgebäude mit Satteldach
- Hauptfirstrichtung**
- Im festgesetzten WA 2-Gebiet ist abweichend zu einem geradlinigen Verlauf des Firstes auch ein bogenförmiger Verlauf in Nord-Süd-Ausrichtung zulässig.
- Dacheindeckung und -farbe der Hauptgebäude**
- Die Dacheindeckung ist ausschließlich aus Naturschiefer im Originalfarbton oder aus Kunstschiefer (z.B. Faserzementplatten, Ton oder Beton) in den Farbtönen grau oder schwarz zulässig.
- Dachaufbauten- und einschnitte**
- Dachgauben sind in der Summe ihrer Einzellängen nur bis zu 50% der Traufhöhe je Gebäudeseite zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortsgang einhalten.
- Bei Krüppelwalmdächern ist an den Gebäude-Kopfseiten ab einer Traufhöhe des Schopfes von 5,00 m eine Dachgaube oder ein Dacheinschnitt zulässig.
- Fassadenmaterial und -farbe**
- Die Giebeldreiecke im WA 1-Gebiet sind mit schwarz-weißem, stehendem Fachwerk zu versehen oder zu verschiefeln. Im WA 2-Gebiet sind zudem naturfarbene Naturholzverschalungen zulässig.
- Für die Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
- Schwarz-weißes, stehendes Fachwerk
 - Naturfarbene oder schwarze Naturholzverschalung
 - Naturschiefer im Originalfarbton oder Kunstschiefer in den Farbtönen grau oder schwarz
 - Weißer Putz
 - Weiße, glatte, unpolierte, unglasierte Kunststeine
- Metallfarbene Eloxierungen an Fenstern, Türen und Attikabändern sind unzulässig.
- Von den örtlichen Bauvorschriften zu Fassadenmaterial und -farbe ausgenommen sind Fenster und zusammenhängende Glasfassaden.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

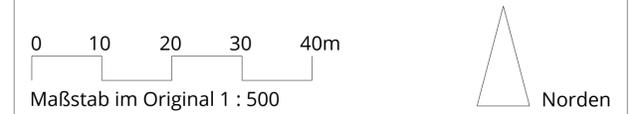
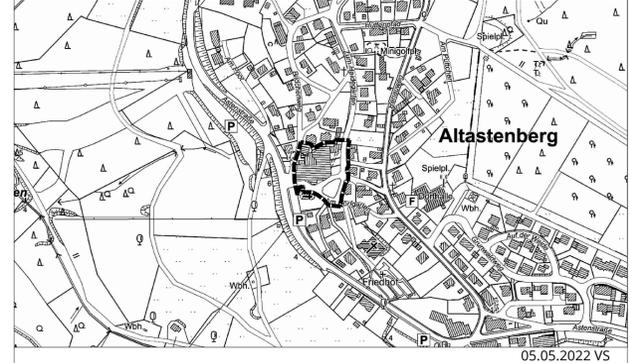
- 3 Maßzahl (in m) 92 Flurstücksnummer
- 2 vorhandenes Gebäude Flur 1 Flurbezeichnung
- o vorhandene Flurgrenze Flurgrenze

| | |
|--|---|
| Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Planungsbüro Drees & Huesmann Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH Vernhoffallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de | Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Stand der Kartengrundlage: 03.11.2021 |
| Bielefeld, den Dipl.-Ing. Jonas Runge | Hochsauerlandkreis Der Landrat Fachdienst Liegenschaftskataster und Vermessung Im Auftrag |
| Aufstellungsbeschluss Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. | Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis statt. |
| Winterberg, den Der Bürgermeister | Winterberg, den Der Bürgermeister |
| Öffentliche Auslegung Diese Planänderung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht | Satzungsbeschluss Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden. |
| Winterberg, den Der Bürgermeister | Winterberg, den Der Bürgermeister |
| Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. | |
| Winterberg, den Der Bürgermeister | |



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“

Verfahrensstand:
Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Drees & Huesmann
 Stadtplaner
 Drees & Huesmann
 Stadtplaner PartGmbH
 Vernhoffallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon +49 5205 7298-0
 fax +49 5205 7298-22
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de