VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „An der Ebenau" in Züschen zu ändern.

Der Änderungsbeschluss ist am 13. 12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 14.12.2021

Der Bürgermeister
im Auftrag

Offenlagebeschluss und Offenlage

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung dem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Bau GB durchzuführen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13. 12.2021 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 20.12.2021 bis 21.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Winterberg, den 24.01.2022

Der Bürgermeister
im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplanentwurf gem. § 10 (1) Bau GB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Winterberg, den 29.04.2022

Der Bürgermeister
im Auftrag

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 28.04.2022 überein.

Winterberg, den 29.04.2022

Der Bürgermeister

Schriftführer(in)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) Bau GB am 11.05.2022 ortsüblich bekannte gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann.

Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Winterberg, den 15.05.2022

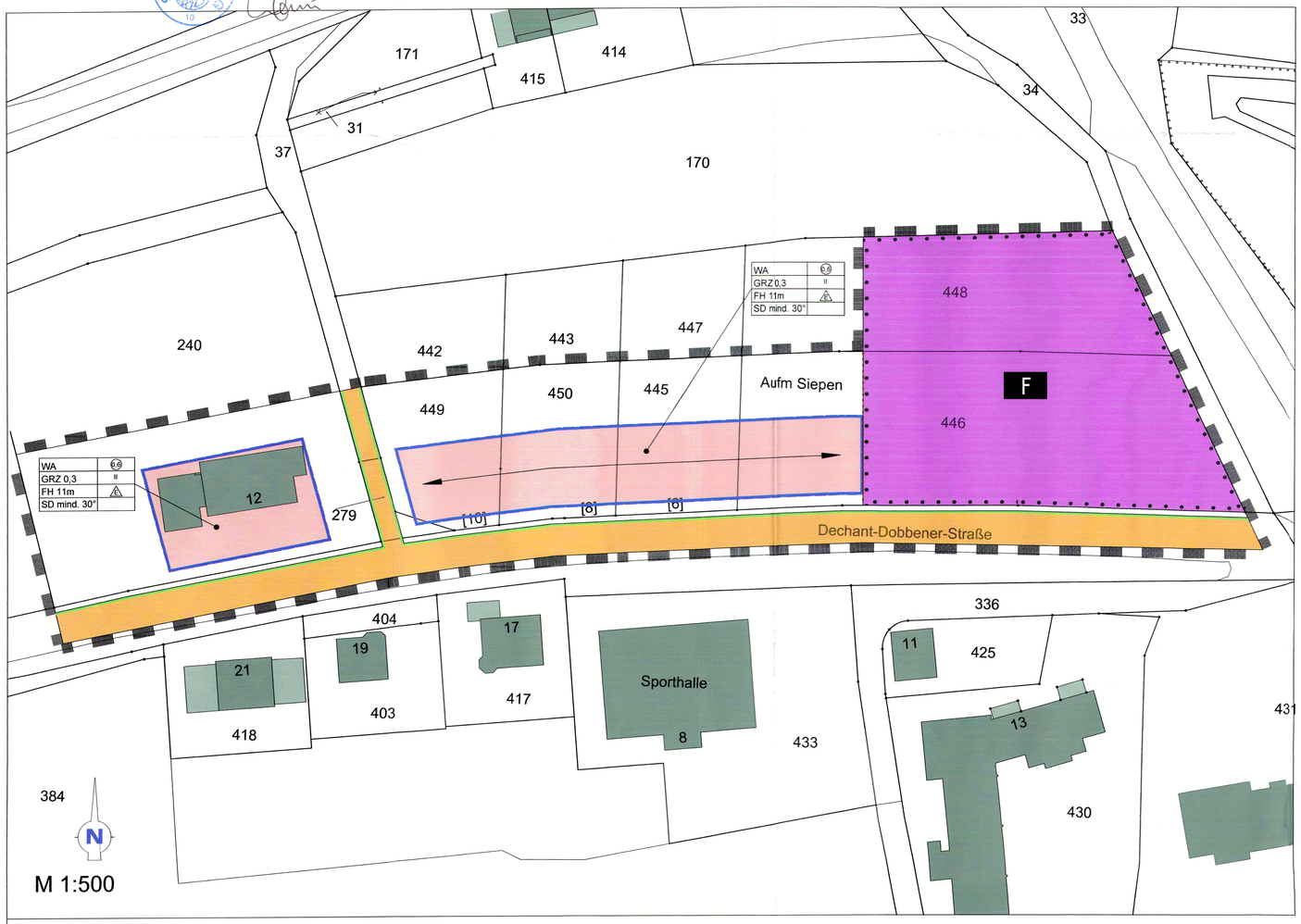
Der Bürgermeister
im Auftrag

Bescheinigung

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

Winterberg, den 2022

Der Bürgermeister
im Auftrag



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 Bau GB)

WA Allgemeines Wohngebiet
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.

Die nach § 4 (3) Nr. 1 – 5 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 Bau GB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§9 (1) Nr. 2 Bau GB)

E offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche im WA

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 Bau NVO und Nebenanlagen nach §14 Bau NVO dürfen auch außerhalbe der Baufenster angeordnet werden. Innerhalb eines 1,0m breiten Geländestreifens der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der „Dechant-Dobbener-Straße", gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 Bau NVO sowie Einfriedungen / Stützmauern und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO nicht zulässig.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Fläche für Sport- und Spielanlagen
(§9 (1) Nr. 4 Bau GB)

F Flächen für Gemeinbedarf -Feuerwehr-

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§9 (1) Nr. 6 Bau GB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Verkehrsfläche
(§9 (1) Nr. 11 Bau GB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen
(§9 (1) Nr. 15 Bau GB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 Bau GB)

Befestigte Grundstücksteile – Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen – sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen der wassergebundene Flächen9 auszuführen

Anpflanzungen von Bäumen
(§9 (1) Nr. 25a Bau GB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Abstand von 1,0m zur im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie pro Grundstück je ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, sofern vorhandene Bäume nicht erhalten werden können.

B. Nachrichtliche Übernahme

Gestalterische Festsetzungen

Hauptfirstrichtung

FH Firsthöhe

Max. 11,0m, bezogen auf das derzeitige natürliche Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt des Gebäudegrundrisses.

SD mind. 30° nur Satteldach zulässig mit Angabe der Mindestdachneigung

Für untergeordnete Gebäudeteile, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird eine davon abweichende Dachform zugelassen.

Dachfarbe Schiefer oder schieferfarbenes Material

Fassaden Die Fassaden sind in weißem Putz bzw. Gebäudeanstrich, weißem Stein oder in schwarzen bis mittelgrauen Schiefer bzw. schieferähnlichem Material zu gestalten. Weiterhin sind naturfarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen zulässig, die Verkleidung mit Rundhölzern ist nicht gestattet.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

in den jeweils zurzeit gültigen Fassungen

C. Hinweise

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 von Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 Bau GB).

Altlasten und Kampfmittel

Werden bei tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981 / 800-0) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen 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) zu verständigen.

Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturschutzrechtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderung und Verfärbungen 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 als Unteren Denkmalbehörde (Tel. 02981 / 800-0) und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstell Olpe (Tel. 02961 / 9375-0, Fax 02961 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

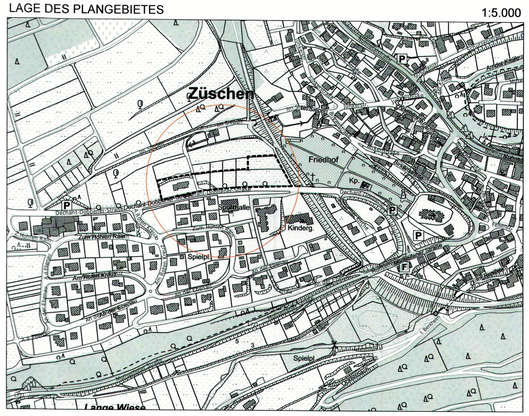
Militärisches Tiefflugebiet

Das Plangebiet liegt unterhalb eines militärischen Tagfluggebietes, in dem Tiefflug bis 75m über Grund durchgeführt wird. Bei einer Lage unterhalb des Tagfluggebietes wird ab Bauhöhen von 75m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007- erforderlich.

Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 853m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar.

Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetreibe zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden, von der Bundeswehr nicht anerkannt.

LAGE DES PLANGEBIETES 1:5.000



STADT WINTERBERG
ORTSTEIL ZÜSCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR.3
"AN DER EBENAU"
9. ÄNDERUNG