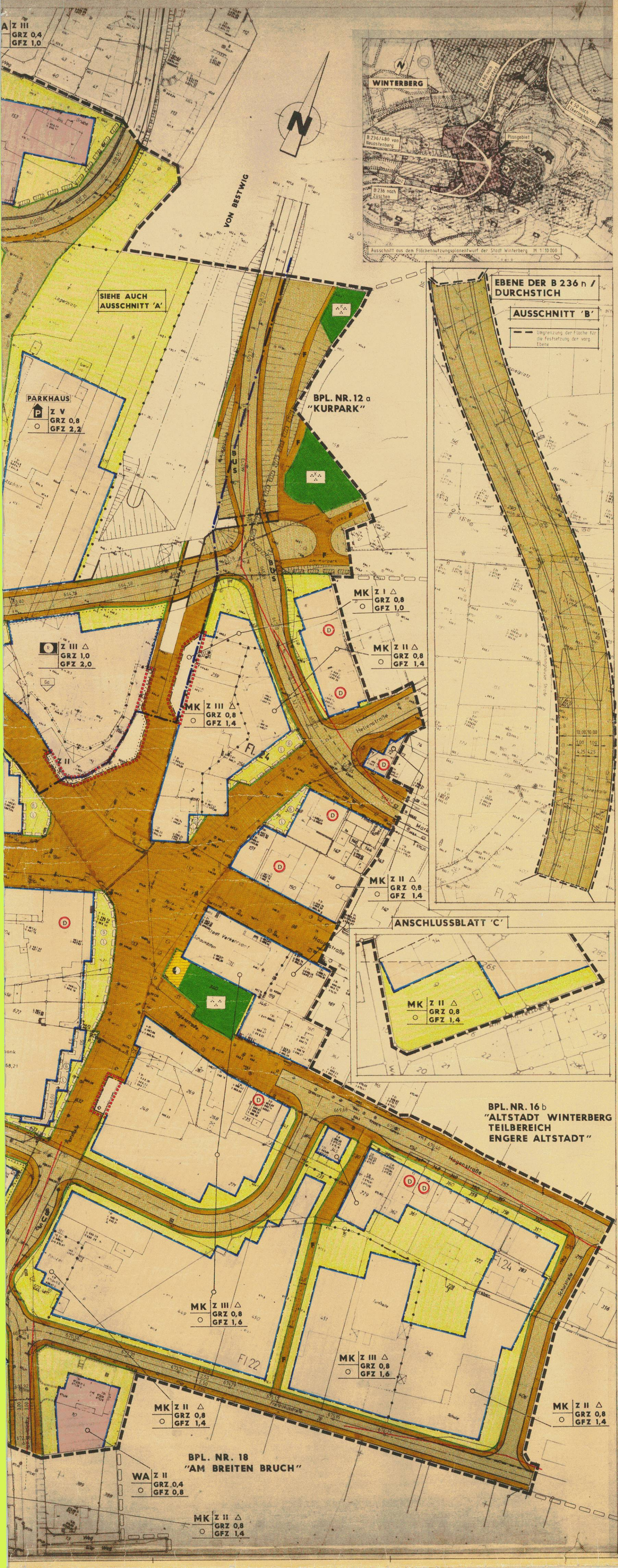
WINTERBERG Teilbereich UNTERE PFORTE



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Winterberg M 1:10 000

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW 1979 S.594), des § 2 Abs.1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und aufgrund des § 103 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96) zuletzt geändert durch das Verwaltungsverfahrensrechts-Anpassungsgesetz vom 18. 5. 1982 (GV NW S. 248) hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 16 a "Altstadt Winterberg Teilbereich Untere Pforte" in Wtbg. gemäss § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäss § 103 BauO NW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Für diesen Plan gilt die Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), und die Planzeichenverordnung 1981-PlanzV 81 vom 30.07.1981

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 i.V. mit § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. die in § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 4-6 genannten Nutzungsarten,
2. Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedigungen.

MK Kerngebiete
(§ 7 i.V. mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Tankstellen die nicht unter § 7 Abs. 2 Ziffer 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 fallen.

Nicht zulässig sind:

1. die in § 7 Abs. 2 Ziffer 5 genannte Nutzungsart,
2. Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedigungen.

Zahl der Vollgeschosse
§§ 16, 17, 18 BauNVO

Z — als Höchstgrenze

Z (—) — als Mindest- und Höchstgrenze

△ — Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse durch das Dachgeschoss um ein Vollgeschoss überschritten werden.

GRZ — Grundflächenzahl
§§ 16, 17, 19 BauNVO

GFZ — Geschossflächenzahl
§§ 16, 17, 20 BauNVO

Bei Unterschreitung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse muss die GFZ pro Geschossminderung um 0,2 reduziert werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen mit gleicher Festsetzung

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE- UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

o — offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO

überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO

im WA

im MK

Baugrenze

Baugrenze für das Erdgeschoss (EG)

Baugrenze oberhalb des Erdgeschosses (OG)

Ein Vortreten bis 3,00m über Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche kann im **MK** ausnahmsweise für Vordächer und Markisen zugelassen werden.

nicht überbaubare Grundstücksflächen

freizuhaltendes Sichtfeld

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Umgrenzung vorgenannter Flächen

St / Ga — Stellplätze / Garagen

Ga — Unterhalb der Geländeoberfläche sind 2/3 der Geschossfläche als Garagengeschoss zu nutzen

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

Flächen für den Gemeinbedarf

öffentliche Verwaltung
R-Rathaus

Kirchen und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
E-evangelische Kirchengemeinde

Post

BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG

P — Parkhaus

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
öffentliche Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

P — Gehweg, Standspur, Fahrbahn
V — Verkehrsgrün, Gehweg

Gehweg, Fahrbahn, Gehweg

Mischfläche (Gehweg und Fahrbahn) verkehrsberuhigte Zone

F — Fussweg

P — Parkfläche

Bahnanlage

VERSORGUNGSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Kurpark

Friedhof

ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

zu belastende Flächen mit:

G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

F — Fahrrecht zugunsten der Anlieger

L — Leitungsrecht zugunsten der Stadt und sonstiger Erschliessungsträger

FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S. DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

Umgrenzung vorgenannter Flächen

✳ In Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind müssen Öffnungen in den Aussenwänden, die im Einflußbereich der Verkehrslärmquelle liegen, mit Schallschutzfenstern versehen werden.

✳ Durch Beitrittsbeschluß des Rates vom 24.11.83 wird die textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG durch folgende konkretisierte Festsetzung ersetzt:

"Werden innerhalb der durch dieses Planzeichen umgrenzten Flächen Wohnungen errichtet, so sind für diese Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer der in Satz 1 genannten Wohnungen sind so auszurichten, daß sie keine notwendigen Fenster an der der Verkehrslärmquelle zugewandten Seite aufweisen. Ist aufgrund der Grundstückssituation eine Satz 2 entsprechende Grundrissgestaltung nicht möglich, dürfen für Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer, deren notwendige Fenster zur Lärmquelle orientiert sind, nur öffenbare Fenster mit indirekter Belüftung verwandt werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen müssen."

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a BBauG

Pflanzfläche

pro 100 qm sind mindestens 3 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG

Aufschüttung

Abgrabung

HÖHENLAGEN
§ 9 Abs. 2 BBauG

H — oberhalb festgesetzter Höhe in Meter bezogen auf Normalnull ist eine lichte Höhe von mindestens 3,00 m freizuhalten

freizuhaltende Sichtfelder sind von Sichthindernissen über 0,60 m - gemessen von Oberkante Fahrbahnrand - freizuhalten

Strassenpunkt mit Höhenangabe in m bezogen auf NN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BBauG

Plangebietsgrenze

Von der Genehmigung ausgenommene Bereiche

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Einfriedigungen und Stützmauern:

Zulässig sind: Holzzäune, lebende Hecken aus heimischen Sträuchern, Mauern aus ortsüblichen Bruchsteinen (auf Bruchstein verblendete Betonmauern sind zulässig) und eiserne Einfriedigungen. Die maximale Höhe von Einfriedigungen darf die Höhe zum Straßenraum von 0,60 m in den übrigen Bereichen von 1,00 m nicht überschreiten.

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird gemäß § 12 BBauG i.V. mit § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung NW und § 5 der Bekanntmachungsverordnung mit dem Tage nach Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors rechtsverbindlich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BBauG

Umgrenzung des laut Satzung vom 27.08.1980 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, §§ 5 und 10 St Bau FG

HINWEIS

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet auch Anwendung die "Gestaltungssatzung der Stadt Winterberg vom 11 August 1980".

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet auch Anwendung die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Winterberg vom 10. 07. 1980".

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Sie sind unverzüglich der Stadt Winterberg oder dem Westfälischen Museum für Archäologie anzuzeigen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude (Wohn- und Nebengebäude)
- vorhandene Höhenschichtlinie in m bezogen auf NN
- vorhandener Höhenpunkt in m bezogen auf NN
- vorhandener Kanaldeckel mit Höhenangabe in m bezogen auf NN
- u — Unterkante Stufe mit Höhenangabe in m bezogen auf NN
- o — Oberkante Stufe mit Höhenangabe in m bezogen auf NN
- S — Sockelhöhe mit Angabe der Höhe in m bezogen auf NN
- vorhandene Stützmauern
- vorhandene Böschungen
- vorhandene Bäume im Straßenraum
- D — Baudenkmal von örtlicher Bedeutung
- Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne
- vorhandene Flurgrenze
- N — Nordpfeil
- Kurgebietsgrenze
- Fussgängertunnel
- Treppenanlage
- Zu beseitigende Gebäude / bauliche Anlagen innerhalb des Sanierungsgebietes, § 10 St Bau FG

Zeichenerklärung der Katasteruntertage

Einlaufschacht		Einzelne Bäume	
Einsteigeschacht		Zapfstelle Tankstelle	
Kappe (Gas-o. Wasserversorgung		Stahlrohrmast	
Unterflurhydrant		Anlage	
Laterne		Gartenland	
Strassenbäume		Laubwald	
Böschung		Hecken	
Nadelwald		Mischwald	
Mauer		Fernsprechhauschen	
Km Stein		Wasserschacht	
Zaun		u Unterkante Stufe	
Kabelkasten		O Oberkante	
Anschlußsäule		S Sockel	
Tafel		D Decke	

Dieser Plan war Gegenstand der Beratung in der Sitzung des Bauausschusses	Dieser Plan war Gegenstand der Beratung in der Sitzung des Rates
am	am
Winterberg, den	Winterberg, den
Der Stadtdirektor Im Auftrage	Der Stadtdirektor Im Auftrage
am	am
Winterberg, den	Winterberg, den
Der Stadtdirektor Im Auftrage	Der Stadtdirektor Im Auftrage
am	am
Winterberg, den	Winterberg, den
Der Stadtdirektor Im Auftrage	Der Stadtdirektor Im Auftrage

Stadt Winterberg Bebauungsplan Nr. 16 a "Altstadt Winterberg - Teilbereich Untere Pforte" Gemarkung Winterberg Flur 21, 22, 23, 24, 25 und 26

Maßstab: 1 : 500

Entwurf: P. Birkner	Meschede, im März 1983
Planbearbeitung: E. Ramspott / W. Bohne	
Strassenplanung: Dipl.-Ing. Neuhaus-Schwermann / Mes. Landschaftsverband Westf.-Lippe / Mes.	HOCHSAUERLANDKREIS DER OBERKREISDIREKTOR PLANUNGSAMT
Plangebietsgrösse: ca. 20,8 ha	Az: 61 - 02 - 12 / W 16 a
Plangrösse: 2,0 qm	