

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-6) BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Firsthöhe ist in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN-EINHEITEN IN WOHN-GEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 89 (2) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Für die Außenwände sind folgende Materialien zugelassen:  
- weißer Putz  
- schwarz-weißes, stehendes Fachwerk,  
- naturfarbene oder schwarze Naturholzverbreiterungen oder  
- Natur- oder Kunstschiefer.
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
- DACHEINDECKUNGEN**  
Die Dacheindeckung ist ausschließlich aus Natur- oder Kunstschiefer zulässig.
- DACHAUSBILDUNG**  
Gauben sind in der Summe ihrer Einzellängen nur bis zu 0,5 Trauflänge je Gebäuseite zulässig. Sie dürfen frühestens 1,5 m vom Ortgang entfernt beginnen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

## HINWEISE

- ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL**  
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) 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 festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen.
- DENKMALSCHUTZ / BODENDENKMALPFLEGE**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/ oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist gem. § 39 BNatSchG eine Entfernung der Vegetationsdecke nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 21.01.2021 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Dorfgarten" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Winterberg, den 22.10.2021

gez. Ralf Lefarth  
.....  
Der Bürgermeister  
i. A.

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 21.10.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.  
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 02.11.2021 bis 03.12.2021 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.  
Winterberg, den 06.12.2021

gez. Ralf Lefarth  
.....  
Der Bürgermeister  
i. A.

### OFFENLAGEBESCHLUSS UND OFFENLAGE

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 18.01.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 durchgeführt. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
Winterberg, den 28.03.2022

gez. Ralf Lefarth  
.....  
Der Bürgermeister  
i. A.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Dorfgarten" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.  
Winterberg, den 29.04.2022

gez. Ralf Lefarth  
.....  
Der Bürgermeister  
i. A.

### ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Ergänzung der Planunterlagen (FFH-Prüfung) hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 23.02.2023 den Satzungsbeschluss vom 28.04.2022 aufgehoben und die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Dorfgarten" als Satzung beschlossen und die ergänzte Begründung gebilligt.

Winterberg, den 24.02.2023

gez. Ralf Lefarth  
.....  
Der Bürgermeister  
i. A.

### AUSFERTIGUNG

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 23.02.2023 überein.  
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.  
Winterberg, den 24.02.2023

gez. Michael Beckmann  
.....  
Der Bürgermeister

gez. Pauline Schmitt  
.....  
Schriftführerin

### INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 6. Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Winterberg, den 07.04.2023

gez. Ralf Lefarth  
.....  
Der Bürgermeister  
i. A.

### BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung dieses Planes einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.  
Winterberg, den .....

.....  
Der Bürgermeister  
i. A.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten 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 zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

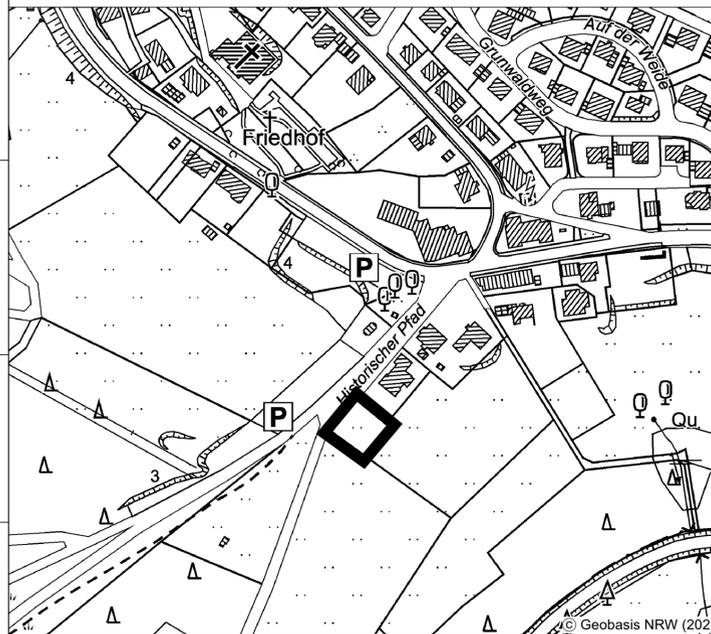
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

# Stadt Winterberg



## 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Dorfgarten"



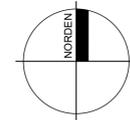
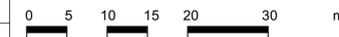
Planübersicht 1 : 2.500

Stand 08.02.2022

Bearb. NB/KW

Plangröße 84 x 42

Maßstab 1 : 500



Planbearbeitung:

**WP / WoltersPartner**  
Stadtplaner GmbH  
Daupey Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- |         |   |
|---------|---|
| WA      | Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1                       |
| 0,8     | Geschoßflächenzahl  |
| 0,4     | Grundflächenzahl  |
| II      | Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  |
| FH max: | Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 |
| ED      | Nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig                         |
| o       | Offene Bauweise   |
| ---     | Baugrenze   |

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- |         |  |
|---------|--|
| ---     | Flurgrenze   |
| Flur 3  | Flurnummer   |
| ---     | Flurstücksgrenze                                       |
| 123     | Flurstücksnummer                                       |
| 1       | Gebäude mit Hausnummer                                 |
| • 773,4 | Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Quelle: GEOportal. NRW) |

**FESTSETZUNGEN**  
gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- |           |             |
|-----------|-------------|
| 30 - 45 ° | Dachneigung |
| SD        | Satteldach  |

Gemarkung: Altastenberg  
Flur: 003  
Quellenvermerk: Land NRW / Hochsauerlandkreis (Juli 2021)  
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

