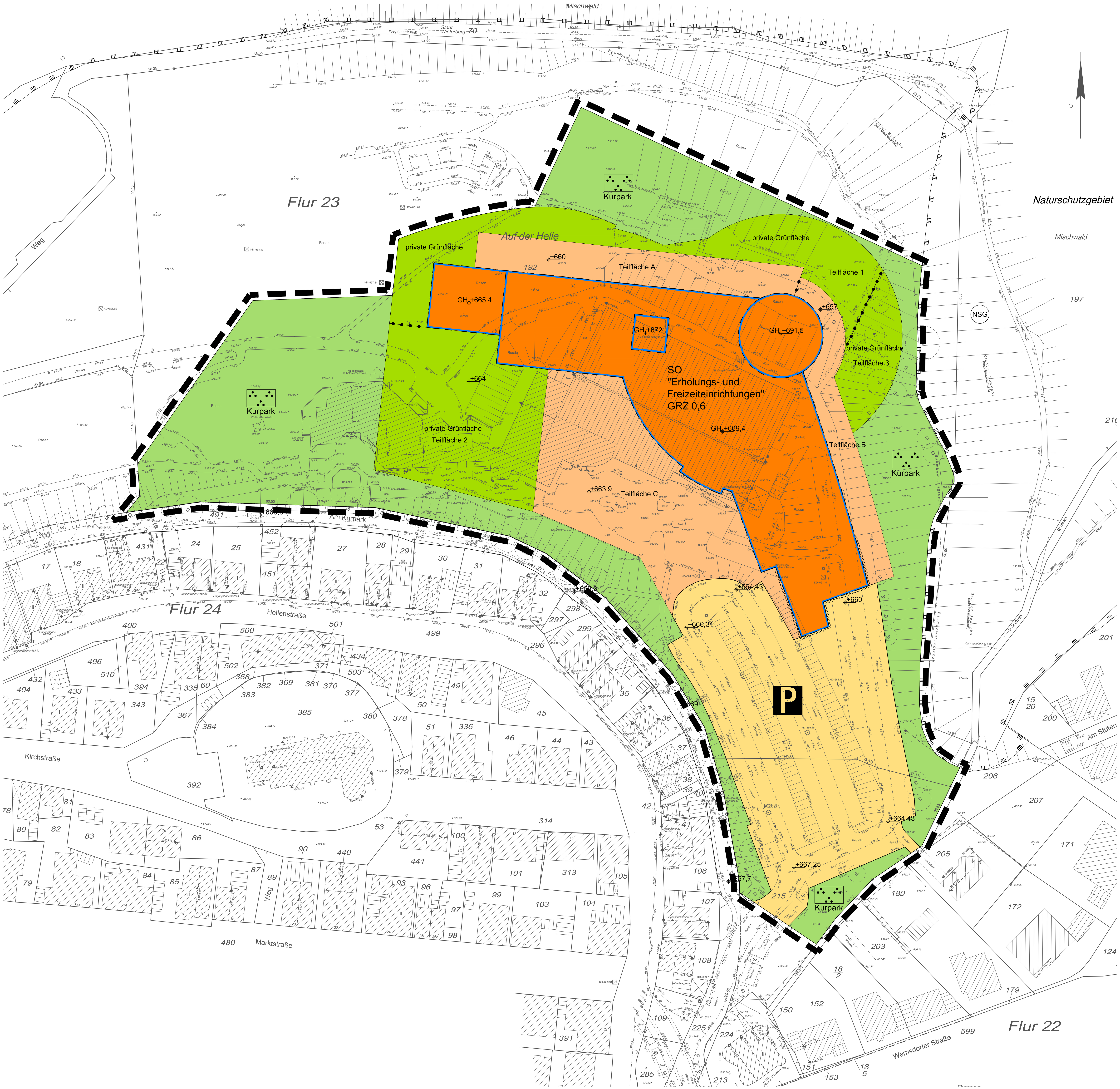
Stadt Winterberg Bebauungsplan Nr. 12a - Kurpark 5. Änderung



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Erholungs- und Freizeiteinrichtungen"**
Das Sondergebiet dient der Einrichtung eines Zentrums für Schönheit, Gesundheit, Freizeit, Kultur mit Hotel.
Zulässig sind:
- Gesundheits- und Badepark mit Sportbad, Außenschwimmbecken und Sauna sowie Beauty-, Wellness-, Rehabilitations-, Vital- und Fitnesseinrichtungen,
- medizinische Einrichtungen, Praxen,
- Multifunktionshalle für Veranstaltungen mit bis zu 500 Sitzplätzen,
- Hotel mit bis zu 100 Zimmern,
- Seminar- und Tagungsräume,
- Gastronomie,
- Touristik-Information und Service,

Einzelhandel ist im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen nur in untergeordneter Form mit in Summe höchstens 150 m² Verkaufsfläche zulässig.
Räume und Einrichtungen für freie Berufe sind zulässig.
Verwaltungs- und Personaleinrichtungen sowie Technische Anlagen sind zulässig.
Bis zu zwei Wohnungen für Betriebsleiter und/oder Aufsichtspersonal sind zulässig.

2. **Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 16 (3) BauNVO**
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) bis zu 2,0 m ist auf maximal 20% der Grundfläche der jeweiligen Gebäude zulässig.

3. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung sowie der Regenwasserbeseitigung dienen sind generell zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
<u>Teilfläche A</u>
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig: Saunaanlagen, Wasserbecken, Sitz-, Ruhe- und Liegeterrassen, Wege, Treppen, Stütz- und Sichtschutzmauern bis 2,0 m Höhe.
<u>Teilfläche B</u>
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig: Sitz-, Ruheterrassen, Wege, Treppen, Außengastronomie mit bis zu 64 Sitzplätzen.
<u>Teilfläche C</u>
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig: Vordächer, Ausstellungsflächen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen sowie Zufahrten.

4. **Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
<u>Zweckbestimmung "Kurpark"</u>
Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Grünfläche sind untergeordnet zulässig: Wege, Plätze, Treppen, Stützmauern, Sitzgruppen, Spiel- und Kureinrichtungen.

5. **Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
<u>Teilfläche 1 Zweckbestimmung "Wellnesspark"</u>
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, Plätze, Sitzgruppen, Treppen und Stützmauern bis max. 2,0 m Höhe sowie bis zu 2 Saunahütten von bis zu je 20 m² Grundfläche zulässig. Der Anteil der Versiegelung darf 35 % der Fläche nicht überschreiten.
<u>Teilfläche 2 Zweckbestimmung "Ausstellungsfläche"</u>
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Grünflächen sind unversiegelte Ausstellungsflächen für temporäre Veranstaltungen mit einer Befestigung durch Schotterrasen oder Rasengitterpflaster, Wege, Treppen und Stützmauern bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Der Anteil der Versiegelung darf 35 % der Fläche nicht überschreiten.
<u>Teilfläche 3 Zweckbestimmung „Landschaftsböschung"</u>
Die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträucher landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Grünflächen sind unversiegelte Wege, Treppen und Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Der Anteil der Versiegelung darf 15 % der Fläche nicht überschreiten.

6. **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
In dem mittels Planzeichen xxxx gekennzeichneten Bereich sind Fassaden und Decken des Anlieferungsbereichs mit einem Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens RW≥30 dB(A) dauerhaft zu schließen. Tür- und Toranlagen müssen einem Schalldämmmaß von min. RW≥18 dB(A) entsprechen und sind zwischen 22.00 und 6.00 Uhr dauerhaft geschlossen zu halten. LKW Ein- und Ausfahrten zur Anlieferung und Anlieferung im Außenbereich dürfen nur zur Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.
Der Betrieb der Außengastronomie sowie der Betrieb der Außenbereiche für Bad, Wellness und Sauna dürfen nur zur Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.
Musikbeschallung ist in allen Außenbereichen nicht zulässig.
Mögliche haustechnische Geräte einschließlich Beschallungsanlagen sind in ihrer nach außen abgestrahlten Schallleistung so zu begrenzen, dass die zusammen mit den in der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben ermittelten Beurteilungspegel zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm führen. Die Klimazentrale der Haustechnik darf in der Summe unter Volllast einen Schallleistungspegel von LW = 89 dB(A) nicht überschreiten.

7. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
<u>Dachbegrünung</u>
Die Summe der Dachflächen im Baugebiet sind zu mindestens 50% intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

8. **Hinweis**
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/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der BekaNHNtmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der BekaNHNtgabe vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 19.12.1990 (BGBl. 1 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der BekaNHNtmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133)

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 22.12.2007 und erneut am 29.09.2009 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am 20.10.2008 und am 03.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 28.10. bis 28.11.2008 stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 29.09.2009 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.12.2009 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom 14.12.2009 bis einschließlich 18.01.2010 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

~~Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am ………………… den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ………………… beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.~~

Winterberg, den 19.01.2010
Der Bürgermeister
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Brieden

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 11.03.2010 über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Winterberg, den 12.03.2010
Der Bürgermeister
gez. Eickler

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 11.03.2010 überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Winterberg, den 22.03.2010
Der Bürgermeister
gez. Eickler

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 11.03.2010 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist am 19.03.2010 in Kraft getreten.

Winterberg, den 22.03.2010
Der Bürgermeister
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Brieden

Plangrundlage
Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entstand aufgrund einwandfreier Vermessung. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit - Stand 2008 - überein

Bonn, den 11.03.2010

Dipl.-Ing. Pilhatsch -ÖbVI-
gez. Pilhatsch

Planerstellung
Erstellung des Bebauungsplans durch
ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner, Düsseldorf

Düsseldorf , den 11.03.2010
gez. Wegmann

Erklärung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO — Sondergebiet (überbaure/nicht überbaubare Fläche)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,5 — Grundflächenzahl
GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN
+672 — Höhe in m über NHN als Höchstmaß

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Verkehrsfläche (Einteilung in Fläche als Hinweis)
P — öffentliche Parkfläche

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche gem. Eintrag
private Grünfläche gem. Eintrag

Sonstige Planzeichen
Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) gem. textlicher Festsetzung
NSG — Naturschutzgebiet
Grenze des Naturschutzgebietes
Grenze des Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Katasterdarstellungen
vorh. Gebäude
Flur 2 — Flurgrenzen und Flurnummern
890 — Grenze vorh. Flurstücke und Flurstücksnummern
Höhenlinien und Topographie
vorhandene Bäume

Originalmaßstab 1 : 500
0 5 10 15 20 25

22.02.2010

Stadt Winterberg
Bebauungsplan Nr. 12a - Kurpark
5. Änderung