

Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen
Kennzeichnungen
Hinweise

Aufstellung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg“

der Stadt Winterberg

Fassung zum Satzungsbeschluss

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III/FNA 213-1)

Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-2)

Planzeichenverordnung -PlanzV 90- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 213-1-6)

Landesbauordnung -BauO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 232)

Bundesimmissionsschutzgesetz -BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, in der jetzt geltenden Fassung (BGB. III / FNA 2129-8)

Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4. BImSchV- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 2129-8-4-2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 05.09.2001 in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III / FNA 212920)

Denkmalschutzgesetz -DSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 224)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der jetzt geltenden Fassung (SGV. NRW. 2023)

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989

VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Ferienhausanlage (SO)

In Ferienhausgebieten nach § 10 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

In den Sondergebieten Ferienhausanlage F1 bis F5 sind ausschließlich Ferienhäuser mit Ferienwohnungen zulässig. In den Sondergebieten F1 bis F5 sind ausschließlich die Haustypen 4s, 4l, 6s, 6l, 8s, 8l, 12l, 12wl sowie 16l zulässig. Die Anzahl der Ferienhäuser ist auf insgesamt 150 begrenzt. Innerhalb der einzelnen Baugebiete gelten die folgenden Höchstzahlen:

	Haustyp (max. Bettenanzahl)								
	4s (8)	4l (8)	6s (12)	6l (6)	8s (8)	8l (8)	12l (12)	12wl (12)	16l (16)
F1	3	3	6	7	1	27	1	1	1
F2	4	1	4		9	1	1		
F3	3	2	5	4	7	2	1	3	1
F4	3	1	6	8	8		4	1	2
F5	2	3	4	1	5		3		1

Die Haustypen werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt.

In dem Sondergebiet F6 sind der Ferienhausanlage dienende Einrichtungen zulässig. Diese sind:

- Verwaltungsgebäude mit Rezeption
- ein Laden mit einer Verkaufsfläche von max. 225 qm
- eine Schank- und Speisewirtschaft (Restaurant) mit einer Bestuhlungsfläche von max. 350 qm zzgl. Terrasse
- ein Schwimmbad mit einer Wasserfläche von insgesamt max. 300 qm
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind

Es sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhaben werden gem. § 9 2 BauGB erst mit dem wirksamen Zustandekommen des Durchführungsvertrags zulässig.

Geländeveränderungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festlegungen der Haustypen im Durchführungsvertrag werden ebenso die Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Diese bemessen sich in Meter über der natürlichen Geländeoberfläche (Hangseite).

Stellplätze (§ 9 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 19 4 BauNVO)

Stellplätze sind in den Sondergebieten "Ferienhausanlage F1 bis F5" ausschließlich für den Bedarf der zugelassenen Ferienhäuser zulässig.

Im Sondergebiet F6 sind Stellplätze für den Bedarf der Ferienhäuser, der Ferienhausanlage dienender Einrichtungen und Besucherstellplätze zulässig. Die Stellplätze müssen nicht in den jeweiligen Baugebieten angelegt werden.

Die Anlage von Stellplätzen ist im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweilig der Erschließung dienenden festgesetzten Verkehrsflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in den Ferienhausgebieten F1 bis F5 unzulässig.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Zuwegungen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 ausgeschöpft werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 1,5m hohe Gehölzelemente aus bodenständigen, heimischen Gehölzarten entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 150 bodenständige, heimische und hochkronige Laubbäume entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in diesen Flächen aufstehenden Bäume sind zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Maßnahmen zur Umstockung in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde.

Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsflächen sind in den Ferienhausgebieten F1 bis F5 Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit wasser-durchlässigen Materialien zu befestigen.

Anlagen zur Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den festgesetzten Ferienhausgebieten ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 so zu gestalten, dass folgende resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach VDI 2719 erreicht werden:

- in den mit $R'_{w,res}$ 45 dB bezeichneten Gebieten: 45 dB
- in den mit $R'_{w,res}$ 40 dB bezeichneten Gebieten: 40 dB
- in den mit $R'_{w,res}$ 37 dB bezeichneten Gebieten: 37 dB
- in den mit $R'_{w,res}$ 33 dB bezeichneten Gebieten: 33 dB

Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen.

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die Gestaltung der Ferienhäuser wird im Durchführungsvertrag durch die zulässigen Haustypen bestimmt. Darüber hinaus werden für die Ferienhausgebiete F1 bis F5 folgende Festsetzungen getroffen:

Es sind Satteldächer zulässig. Untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile und Anbauten können mit Flachdächern ausgeführt werden.

Geneigte Dächer sind mit Schiefer oder einer schwarzen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu versehen. Farblich glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

An den Wandflächen sind nur die folgenden Materialien zulässig: weißfarbene Putzflächen, Holzverbretterungen, schwarz-weißes Fachwerk, Verschieferung.

Hinweise

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen bekannt. Diese sind zum Teil als Basisaufschüttungen oder Dämme in Mächtigkeiten von 1 - <3 m errichtet worden. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder zu Material und Zusammensetzung dieser Ablagerungen liegen nicht vor.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) umgehend zu informieren.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) ist zu verständigen.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

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 Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. /02981/800-0; Fax 02981/800-600) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 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 Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 4 DSchG).

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.