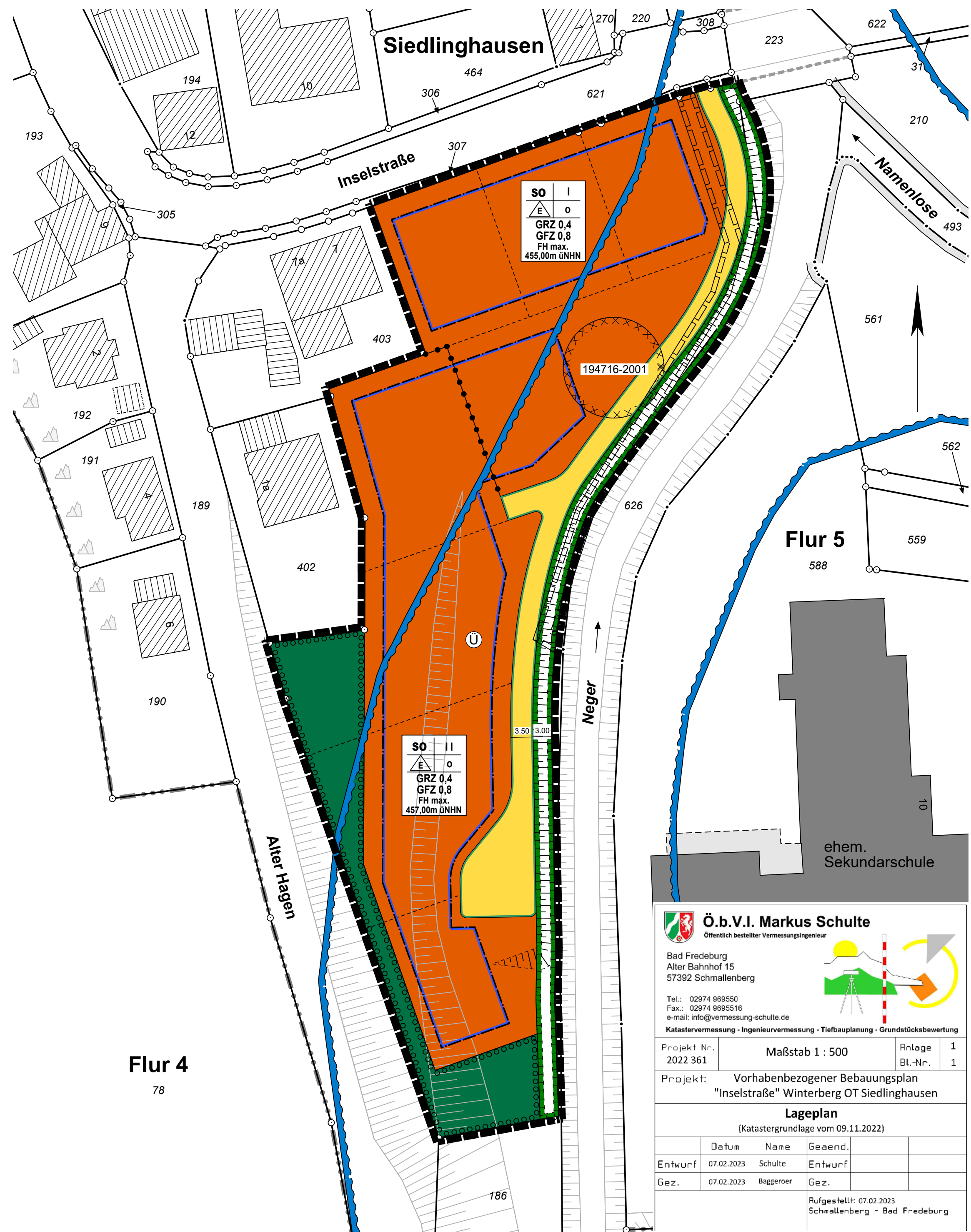


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Inselstraße, Winterberg OT Siedlinghausen



Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Maßgaben zum Ausschluss des Eintretens von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie zu sonstigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutverbreitung (März bis September) zu beschränken. Rodungs- und Raumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Bauleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt werden, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen und / oder die zukünftig überbaubaren Bereiche zu beschränken.

Die "DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Altlasten und Kampfmittel

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen 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.: 02931/82-3880 oder 02931/89270) zu verständigen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02981/800-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel.: 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Denkmalschutz

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 Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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 vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (gem. § 202 BauGB).

Festsetzungen im Änderungsbereich

gem. §9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. §9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

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

so Sondergebiet - Ferienhausgebiet, gem. §10 BauNVO

1. Zulässig sind:

- a. Ferienhäuser und Ferienapartments
- b. Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Stellplätze, Spiel- und Sportflächen, Betriebsgebäude)

GRZ Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl gem. §20 BauNVO

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. §16 BauNVO

FIH max. 455,00 m (NHN)

maximal zulässige Firsthöhe über NHN Für untergeordnete Bauteile (z.B. Kamine, Schornsteine) sind größere Bauwerkshöhen zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise gem. §22 BauNVO

Baugrenze gem. §23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 BauNVO

Verkehrsflächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsfläche

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind.

Entsprechend §12 Abs. 3a BauGB sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

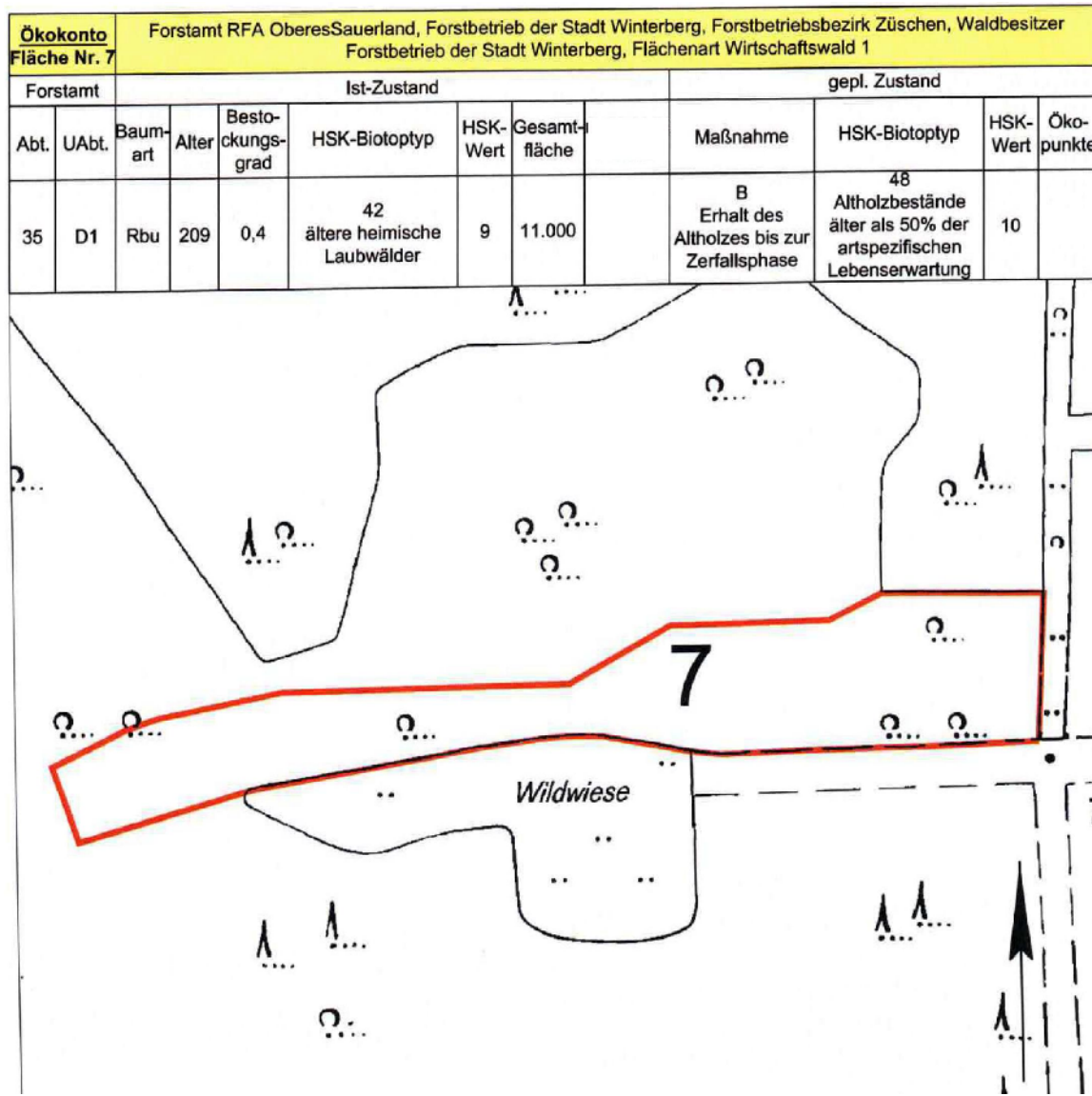
(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1 bis 23 BauNVO)

Gestaltungsmerkmale:

- Dachform:** Satteldach bis max. 25 Grad Dachneigung
- Dacheindeckung:** Dachziegel anthrazit, Ausführung matt PV- und Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig
- Fassadengestaltung:** Holzhäuser in Flachholzbauweise
- Farben:** Naturholztöne

Lage der Ausgleichsfläche

Gemarkung: Züschen Flur: 45 Flurstück: 9 (tlw.)



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25a) und b) und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.** Zum Gewässer Neger muss bei allen Nutzungen zum Schutz der wertvollen Pflanzen (gefährdetes Biotop) ein Mindestabstand von 3 m beginnend ab der Böschungsoberkante des Baches eingehalten werden. Gleichzeitig sind hier die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und punktuell zu ergänzen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a/25b BauGB)

- Umgrenzung von Grundstücksflächen, die zum Erhalt und zur Herbeiführung eines geschlossenen Feldgehölzsaumes zwingend in dichtem Besatz mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen sind.**

Dazu gehören:

Baumarten:

- Sand-Birke (Betula pendula)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Zitter-Pappel (Populus tremula)

Straucharten:

- Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hasel (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hundsröse (Rosa canina)

Altstandorte und Altablagerungen (gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Bezeichnung lt. Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. §9 Abs. 6a BauGB)

Überschungsungsgebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummern

vorhandenes Nebengebäude

vorhandenes Wohngebäude

öffentliches Gebäude

geplante Grenze

Fließrichtungspfeil

Gewässername

Straßenname

geplante Böschung

vorhandene Böschung

Textliche Festsetzungen

1) Anpflanzungen auf dem Baugrundstück (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- A) Je Ferienhaus ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW in unmittelbarer Nähe mind. 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (z.B. der Arten Bergahorn, Feldahorn, Buche, Esche, Eberesche, Hainbuche, Linde) oder 1 heimischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

- B) Je Ferienhaus ist auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW eine mind. 10m lange Hecke (...) zu pflanzen.

Für Anpflanzungen auf dem Baugrundstück sind - unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW - generell ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) zu verwenden. Weiterführende Informationen zu einer dorfgerichteten Grundstücksbepflanzung ist aus der Anlage 2 (Eingriffsbewertung) der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Standorte für Baumpflanzungen in der Nähe der Straßenbegrenzungslinie sind so zu wählen bzw. anzulegen, dass der Wurzelbereich nicht in Versorgungsstrassen eindringen kann. Je nach Baumart ist hierzu ein mechanischer Schutz vorzusehen (siehe Merkblatt über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. „Arbeitsblatt DVGW GW 125“).

2) Straßenböschungen auf dem Baugrundstück (gem. §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Abgrabungen bzw. Aufschüttungen) und/oder Stützmauern (siehe auch Eintragungen in der Planzeichnung) sind vom Angrenzer auf dem Baugrundstück zu dulden.

Dieser Bebauungsplan hat folgende rechtliche Grundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.08.2018 (GV. NW. S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung
- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94, 2797) in der zurzeit gültigen Fassung
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung

Verfahrensvermerke:

Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens

Der Änderungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 12 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB durch den Rat der Stadt Winterberg am 25.10.2022 beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung am 06.04.2023 bekanntgemacht worden.

Winterberg, den 11.04.2023

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

Offenlagebeschluss und Offenlage

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 28.03.2023 - nach § 3 Abs. 2 BauGB - beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dieser Änderungsentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat - nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 einschließlich - zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt am 06.04.2023 bekannt gemacht.

Winterberg, den 19.05.2023

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in der Sitzung am 24.08.2023 den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Winterberg, den 25.08.2023

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

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 24.08.2023 überein.

Winterberg, den 25.08.2023

Der Bürgermeister
gez. Michael Beckmann

Schriftführerin
gez. Pauline Schmitt

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. §10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Winterberg, den 12.09.2023

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

Bescheinigung

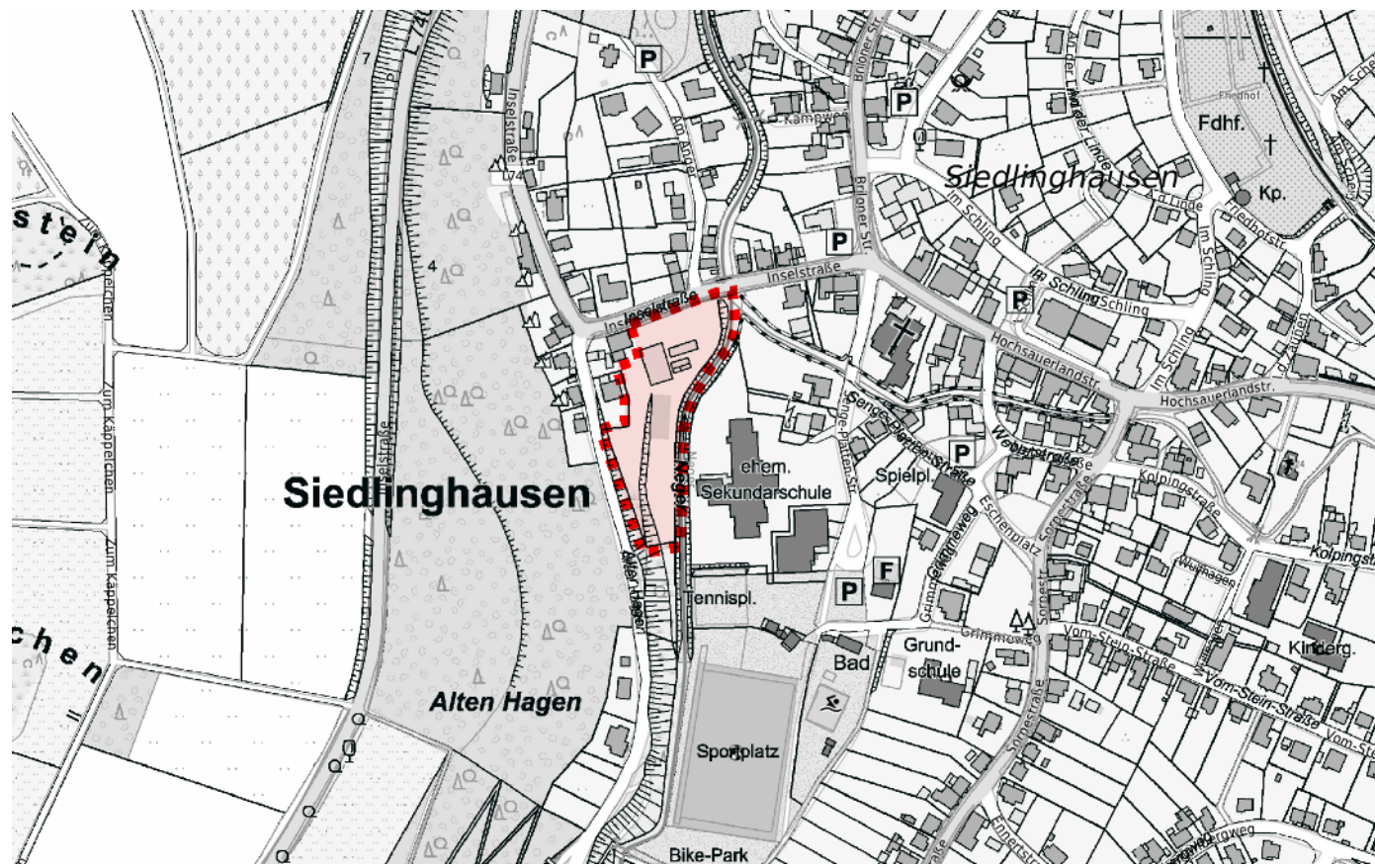
Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Winterberg, den _____

Der Bürgermeister
i.A. _____



Stadt Winterberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Inselstraße“ Ortsteil Siedlinghausen

Gemarkung: Siedlinghausen

Flur: 5

Planstand: Satzung

Entwurf und Bearbeitung:



Maßstab 1:500

Bad Fredeburg, den 01.08.2023