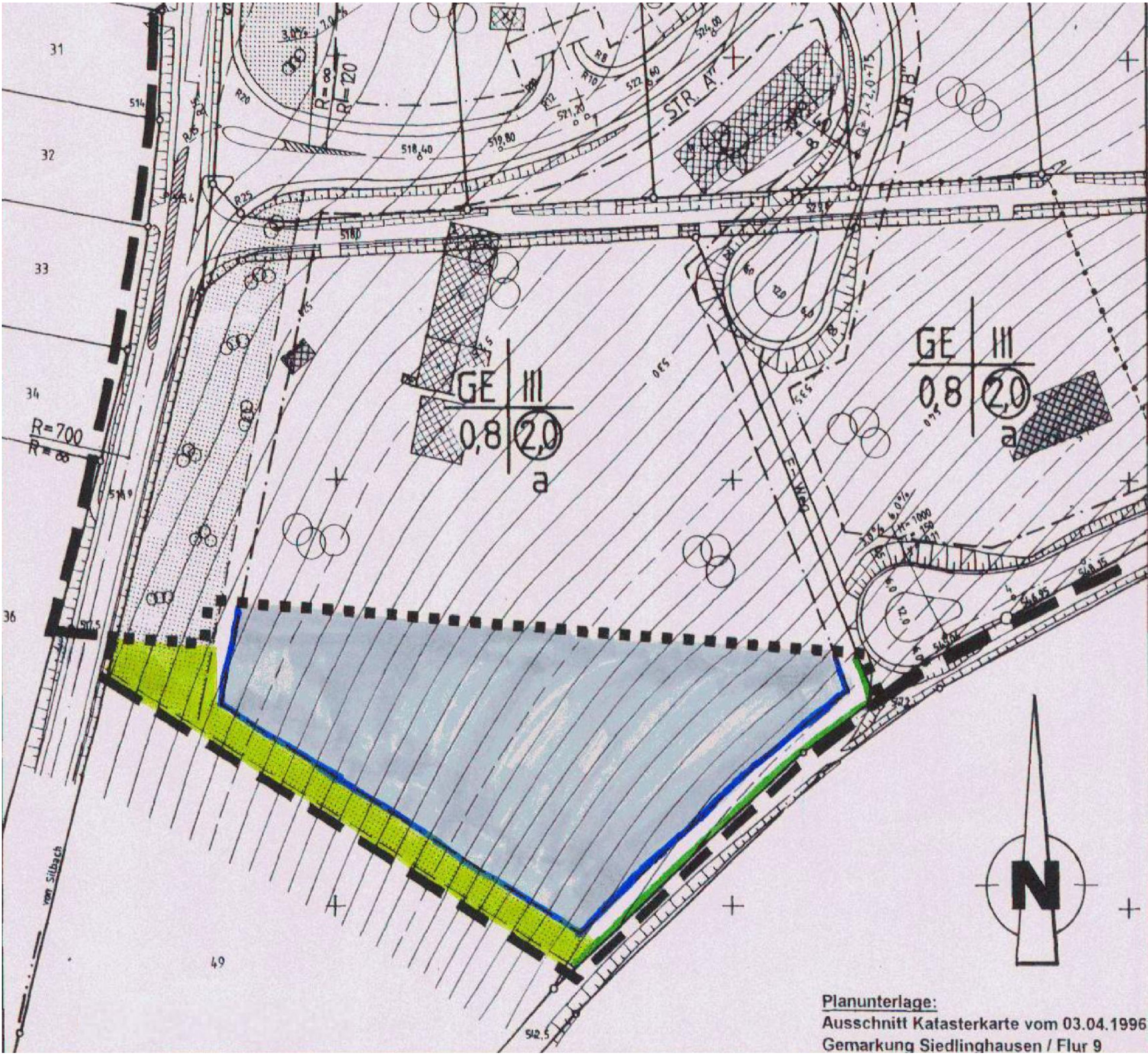


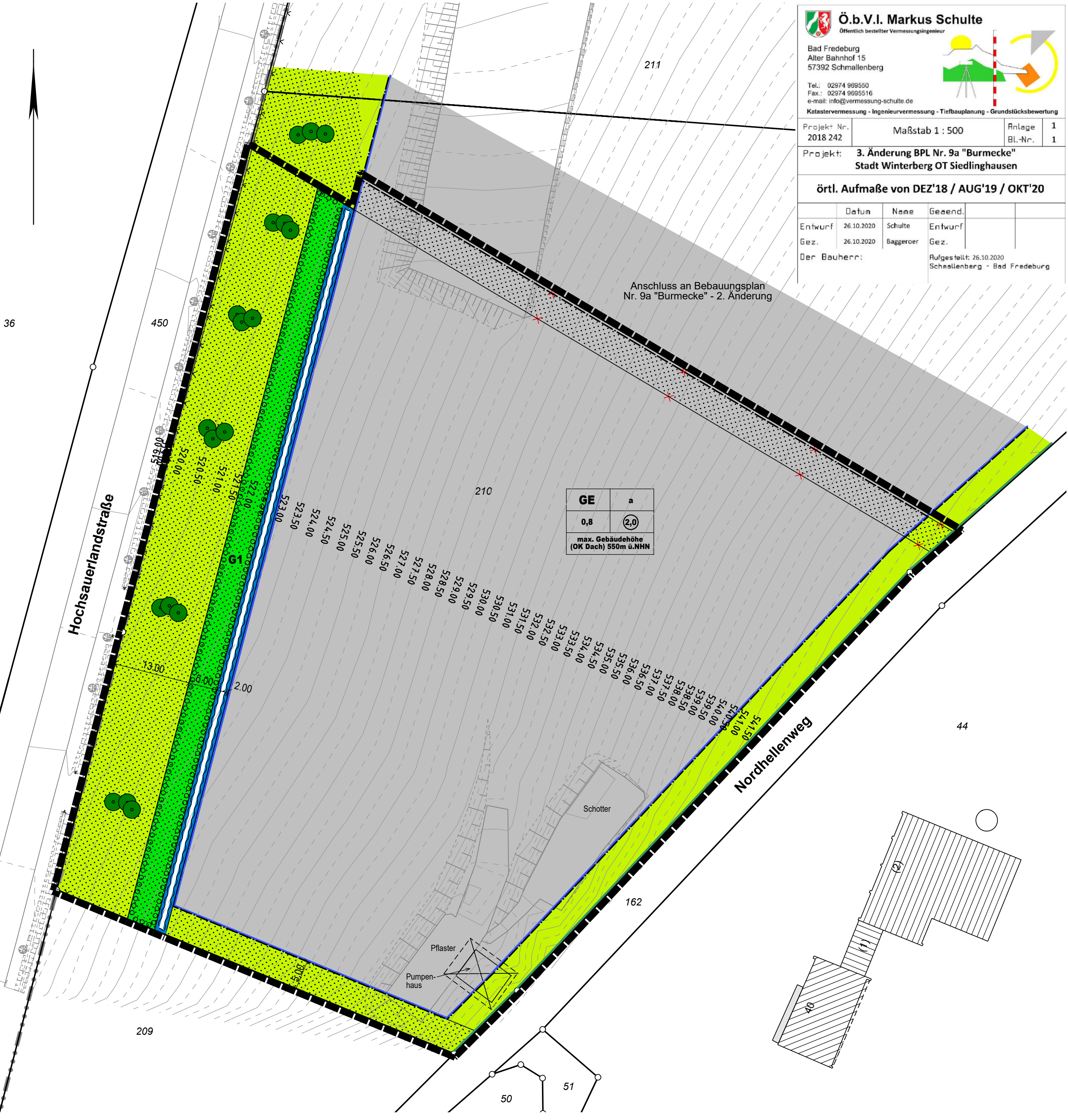
Bebauungsplan Nr. 9a "Burmecke" - 3. Änderung

Winterberg OT Siedlinghausen

Auszug: Rechtskräftiger Bebauungsplan



3. Änderung des Bebauungsplanes



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 gem. § 2 Baugesetzbuches die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a „Burmecke“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 15.12.2020

gez. Ralf Lefarth

Der Bürgermeister
i.A.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Winterberg, den 08.02.2021

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 der Einholung der Stellungnahme 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 27.04.2023 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a „Burmecke“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Winterberg, den 28.04.2023

gez. Ralf Lefarth

Der Bürgermeister
i.A.

Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichen und Textlichen Festsetzungen stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 27.04.2023 überein.

Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Winterberg, den 28.04.2023

gez. Michael Beckmann

Der Bürgermeister

gez. Pauline Schmitt
Schriftführerin

Inkrafttreten
Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht gesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Bebauungsplanänderung in Kraft.

Winterberg, den 12.09.2023

gez. Ralf Lefarth

Der Bürgermeister
i.A.

Beschneigung
Die Übereinstimmung dieses Plans einschl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Winterberg, den

Der Bürgermeister

Festsetzungen im Änderungsbereich

gem. §9 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 3. Änderung

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten
4. Betriebe der Abstandsclassen I – VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Betriebe der Abstandsclassen VI in Anwendung des Punktes 2.4.1. der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

max. Gebäudehöhe (OV nach DIN 4708) Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl GRZ

2,0 Geschossflächenzahl GFZ

Grünflächen, Schutzflächen, Pflanzbindungen
(§9 Abs. 1 Nr. 15, 24 & 25a BauGB)

G1 Anzupflanzen sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten. Die Baumarten sind dabei in der Mitte des Streifens linear anzupflanzen, die Sträucher in einem engen Raster beidseitig der Baumreihe, um möglichst früh einen dichten Verbund und damit eine Sichtverschattung des Bauvorhabens zu erreichen.

Als Baumarten kommen z. B. Buche, Eiche, Bergahorn, Spitzahorn, Kirsche, Linde, Birke, Weiden und Kastanie in Frage. Im Unterwuchs z. B. die Straucher Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Schneeball und Hartriegel.

G2 private Grünfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit den Nrn. 24 und 25 BauGB
13m breite zwingende Anpflanzungen in engem forstmäßigen Pflanzverband und flächiger Strauchpflanzung aus standortgemäßen Baum- und Straucharten anzupflanzen, wobei jeweils auf 100 m² 20 Sträucher und eine Gruppe von Einzelbäumen (2-3) angepflanzt werden müssen

G3 5m breiter, von jeglicher Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen mit Pflanzgebot zur freien Landschaft hin gem. §9 Abs. Nr. 24 und 25 BauGB.
Es sind Bäume und Sträucher in engem forstmäßigen Pflanzverband und flächiger Strauchpflanzung aus standortgemäßen Baum- und Straucharten anzupflanzen, wobei jeweils auf 100 m² 30 Sträucher und eine Gruppe Einzelbäume (2-3) angepflanzt werden müssen.

Standortgemäße Baumarten:
Sandbirke, Eberesche, Zitterpappel, Bergahorn, Traubeneiche, Rotbuche, Vogelkirsche

Standortgemäße Straucharten:
Ohrweide, Salweide, Hainbuche, Hasel, Hirschholunder, Besenginster, Faulbaum, Welsedorn, Hundsrose

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bemessung von Baugrundrücken, Stellen der baulichen Anlagen, Gestaltung
(§9 Abs. 1 Nr. 2 und 3; Abs. 4 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) zu errichten; jedoch dürfen Gebäude, die nicht dem Wohnen dienen, die Gesamtfläche von 50m überschreiten (Fabrikhallen, Lagerhallen usw.)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche im GE-Gebiet
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Landwirtschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze
Flurstücksnr.
Flurgrenze
Böschung (vorhanden)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird zwingend eine Lärmprognose erstellt und notwendige Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9a finden weiterhin Anwendung soweit sie durch die Festsetzungen dieser 3. Änderung nicht geändert werden.

Hinweise

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

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 Baubegleitung 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 0231/69270) zu verständigen.
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen festor, Rissgitter 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

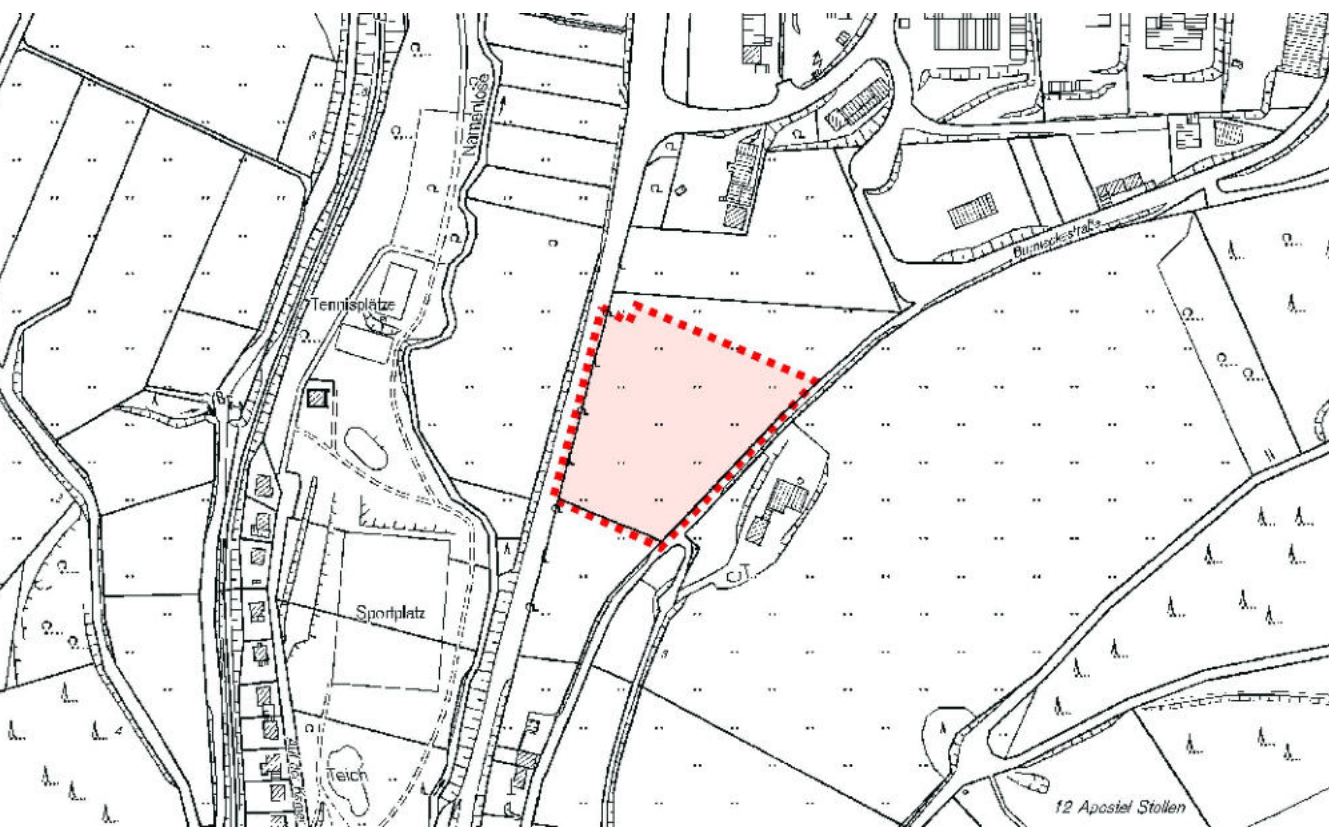
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Unterer Denkmalschutzbehörde und / oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/95750; Fax: 02761/957520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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).

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).



Stadt Winterberg



Bebauungsplan Nr. 9a – 3. Änderung „Burmecke“, Ortsteil Siedlinghausen

Gemarkung: Siedlinghausen
Flur: 9

Planstand: Satzung

Entwurf und Bearbeitung:



Maßstab 1:500

Bad Fredeburg, den 25.10.2022