

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256)
in den jeweils zurzeit gültigen Fassungen

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 11.03.2010 nach § 2(1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kreuz“ in Niedersfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.
Der Änderungsbeschluss ist am 05.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 06.05.2010
Der Bürgermeister
i.A. gez. Höing

Offenlagebeschluss und Offenlage:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 03.05.2010 dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung zugestimmt und beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB durchzuführen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.05.2010 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gem. § 3(2) BauGB vom 14.05.2010 bis 14.06.2010 öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB durchgeführt.

Winterberg, den 17.06.2010
Der Bürgermeister
i.A. gez. Höing

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplanentwurf gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Winterberg, den 29.06.2010
Der Bürgermeister
gez. Eickler
Schriftführer
gez. Pfennig

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 06.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Winterberg, den 12.08.2010
Der Bürgermeister
i.A. gez. Höing

Bescheinigung:

Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt.
Winterberg, den
Der Bürgermeister
i.A. gez.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des Änderungsbereichs

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- ⊙ Geschößflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

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

- o offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im WA
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung "Fußweg"

B. Nachrichtliche Übernahmen

Gestalterische Festsetzungen

- Hauptfirstrichtung
- FH Firsthöhe
max. 11,0 m, bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt des Gebäudegrundrisses.
- Dachform:**
Sattel- und Walmdächer, Dachneigung 35°-45°
Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf ½ der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen. Nicht zulässig sind übereinanderliegende Dachgauben.
- Dachfarbe:**
Schiefer oder schieferfarbenes Material
- Fassaden:**
Die Fassaden sind in weißem Putz bzw. Gebäudeanstrich, weißem Stein oder in schwarzem bis mittelgrauem Schiefer bzw. schieferähnlichem Material zu gestalten. Weiterhin sind naturfarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen zulässig.
Holzhäuser in Flachbohlenbauweise sind zulässig. Die Verwendung von Rundhölzern ist nicht zulässig.

C. Hinweise

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 oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Altlasten und Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) 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. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen.

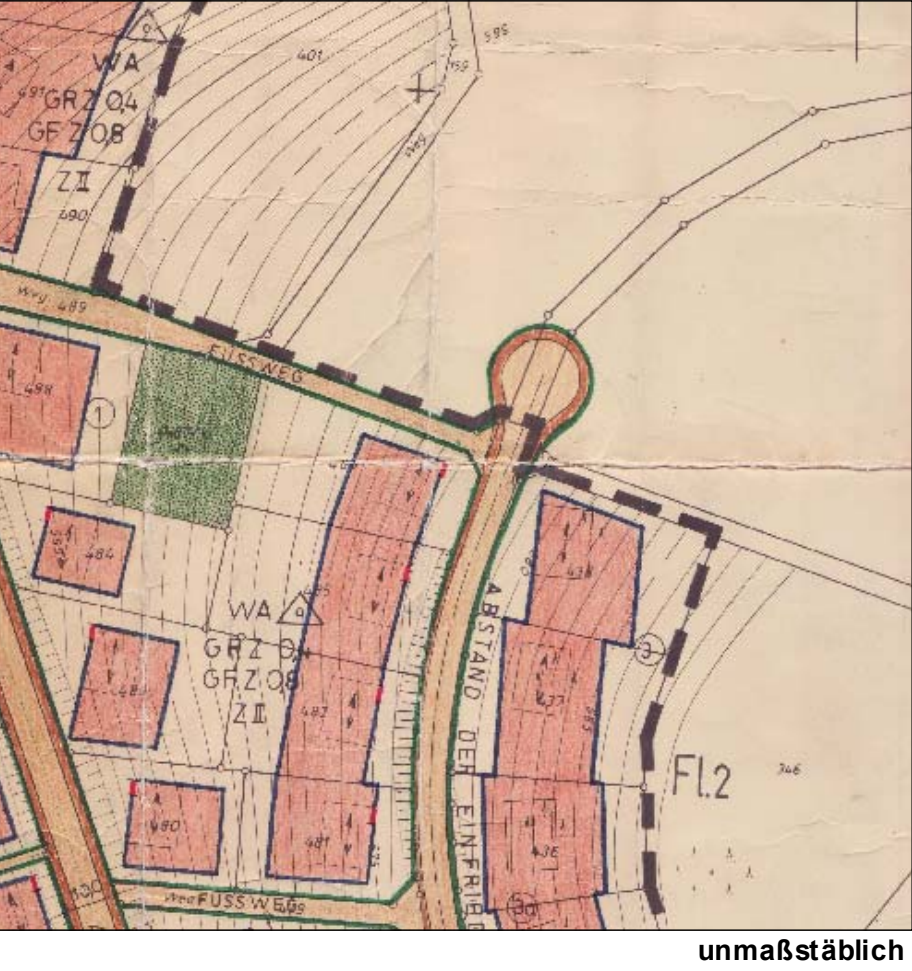
Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

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 Untere Denkmalbehörde (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 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 frei gegeben 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).

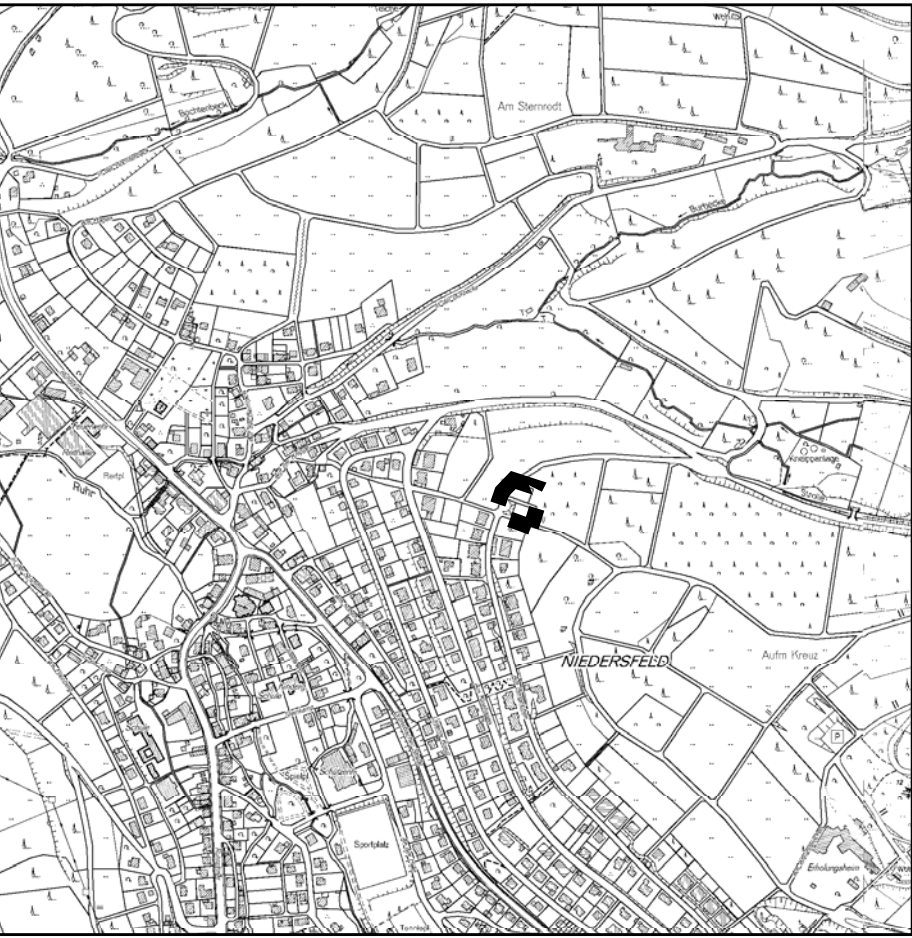
Militärisches Tieffluggebiet

Das Plangebiet liegt unterhalb eines militärischen Tieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird.
Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden – so die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West III im Rahmen der Trägerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren – wegen dieses Hinweises nicht anerkannt.
Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird zudem ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindemissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Lage des Plangebiets



Stadt Winterberg
Ortsteil Niedersfeld



Bebauungsplan Nr. 5
„Am Kreuz“
3. Änderung