

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
Bauutzungsverordnung (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

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 25.06.2009 nach § 2(1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Im Stein“ in Niedersfeld aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 08.06.2010
Der Bürgermeister
i.A. gez. Höing

Frühzeitige Beteiligung:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 01.06.2010 dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB durchzuführen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.06.2010 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB ist in der Zeit vom 30.06.2010 bis 30.07.2010 durchgeführt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB ist in der Zeit vom 30.06.2010 bis 30.07.2010 durchgeführt worden.

Winterberg, den 30.09.2010
Der Bürgermeister
i.A. gez. Höing

Offenlagebeschluss und Offenlage:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 05.10.2010 dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht 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 13.12.2010 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3(2) BauGB vom 27.12.2010 bis 28.01.2011 öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB durchgeführt.

Winterberg, den 08.02.2011
Der Bürgermeister
i.A. gez. Höing

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 17.03.2011 über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplanentwurf gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

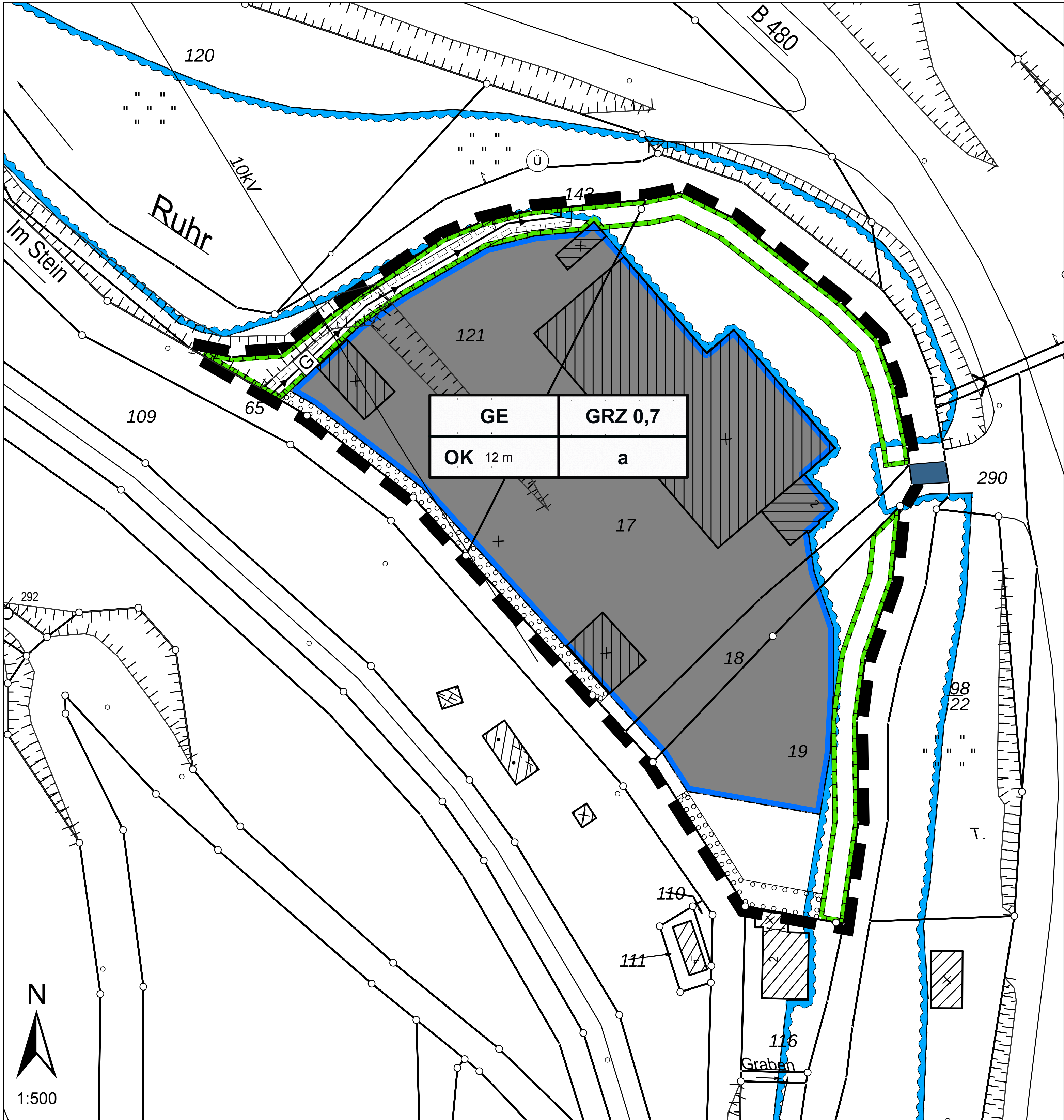
Winterberg, den 05.04.2011
Der Bürgermeister
gez. Eickler
Schriftführer
gez. Pfenig

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 25.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Winterberg, den 05.04.2011
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.



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

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

GEb eingeschränktes Gewerbegebiet
Zulässig sind:
1. das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahme: können zugelassen werden:
1. Betriebe der Abstandsklasse VII in Anwendung des Punktes 2.4.1.1. des Abstandserlasses 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 das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

GRZ 0,7 Grundflächenzahl
OK 12 m maximal zulässige Gebäudehöhe
Als Bezugspunkt wird der lotrechte Abstand der Gebäudeoberkante zur vorhandenen Geländeoberfläche in Gebäudemitte herangezogen.

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

a abweichende Bauweise
Baukörper dürfen eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten.
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche im GEb
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Erdgasleitung
Erdgashochdruckleitung der RWE (unterirdisch)

Zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-/Fahr-/Leistungsrechte
Leistungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Entlang der westlichen Plangeietsgrenze ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen bodenständigen Laubholzarten zu pflanzen, Pflanzraster 0,8 m x 0,8 m.
Entlang der südlichen Plangeietsgrenze ist eine 6-reihige Hecke aus heimischen bodenständigen Laubholzarten zu pflanzen, Pflanzraster 0,8 m x 0,8 m.
Innerhalb des Heckenstreifens ist neben der bereits bestehenden Grundstückseinfahrt die Anlage weiterer Zufahrten zulässig. Diese dürfen insgesamt nicht mehr als 15 m des Pflanzstreifens beanspruchen.
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die vorhandenen Einzelgehölze entlang der Ruhr sind zu erhalten. Durch Sukzessionsprozesse ist ein Gewässerandstreifen mit lebensraumtypischen Strukturen aus gewässertbegleitenden Laubgehölzen und Hochstaudensaum zu entwickeln. Die Fläche ist von jeglicher Nutzung freizuhalten. Im Bereich der Erdgasleitung mit Schutzstreifen sind die Vorgaben zum Schutz der Leitung zu beachten.

B. Nachrichtliche Darstellungen

Überschwemmungsgebiet
Das Überschwemmungsgebiet ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, ebenso dürfen innerhalb des Überschwemmungsgebietes keine Geländeänderungen, z.B. Anfüllungen vorgenommen werden.
Umgrenzung Überschwemmungsgebiet

C. Sonstige Darstellungen

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
vorhandene Gebäude

D. 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. 02981/800-0, 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 Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, 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, Einzelkünde, 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 Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, 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 freigegeben 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).

Artenschutz

Vor Aufnahme einer Folgenutzung bzw. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist durch eine artenschutzrechtliche Prüfung nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange gem. BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Militärisches Tagtieffluggebiet

Das Plangebiet liegt unterhalb eines militärischen Tagtieffluggebietes, 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 wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Zudem wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 von Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

Sofem in Bauverfahren - einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben-Bauhöhen von 30 m Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, sind der Wehrbereichsverwaltung West entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

Lage des Plangebiets 1:10.000



Stadt Winterberg
Ortsteil Niedersfeld



Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbegebiet Im Stein“