



**Sonstiges Sondergebiet  
Lebensmittel-discountmarkt  
Verkaufsfläche max. 1.000 m<sup>2</sup>**

GRZ 0,6      GF 1.400 m<sup>2</sup>  
OK 666 m ü. NHN      SD 25°-35°  
EFH 656,00 m ü. NHN

**FESTSETZUNGEN:**

Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)  
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscountmarkt"

Art der zulässigen Nutzungen:  
Ausschließlich zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittel-discounters sowie eines Backshops.

Begrenzung der Verkaufsflächen:  
Für den Lebensmittel-discounter + Backshop wird eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Begrenzung der Sortimente und der Verkaufsflächen:  
Die Begrenzung der im Sondergebiet zum Verkauf zugelassenen Sortimente sowie der jeweiligen Verkaufsflächen erfolgt gemäß Punkt 2.2.5 des Gem.Rd.Erl. vom 07.05.1996 – Anschließung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBL NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom statistischen Bundesamt Wiesbaden:

Lebensmittel-Discounter + Backshop		
WB Nr.	Kernsortiment	maximale Verkaufsfläche
WB 00 - 13, 960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)	885 m <sup>2</sup>
WB 15 - 18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	80 m <sup>2</sup>
WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel	80 m <sup>2</sup>
Kernsortimente insgesamt, maximal		965 m <sup>2</sup>
Backshop		35 m <sup>2</sup>

Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
OK 666 maximal zulässige Höhe der Oberkante der m ü. NHN Baukörper in Metern über Normalhöhennull, hier: 666 m (gem. §§ 16 u. 18 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile die festgesetzte Oberkante der Baukörper überschreiten, wenn nachgewiesen wird, dass dies zum Betrieb der vorgesehenen Anlage erforderlich ist.

GRZ 0,6 Grundflächenzahl, hier: 0,6 (gem. §§ 16 u. 19 BauNVO)  
GF 1.400m<sup>2</sup> maximal zulässige Geschossfläche, hier: 1.400 m<sup>2</sup> (gem. §§ 16 u. 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche

Ein- und Ausfahrt  
(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich

Für motorisierte Verkehre ist der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zulässig.

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

private Verkehrsfläche  
private Verkehrsfläche: Fußweg

Private Verkehrsflächen - mit Ausnahme von Kundenstellplätzen - dürfen auch im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden.

Fläche für Stellplätze

Ausschließlich in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist die Einrichtung von Kundenstellplätzen zulässig.

Regenrückhaltung und -versickerung  
(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

Begleitgrün  
Pf-1

Die mit "Pf-1" gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechter Vegetation vollflächig zu begrünen.

Gehölzstreifen  
Pf-2

Die mit "Pf-2" gekennzeichnete Fläche ist fachgerecht mit heimischen Gehölzen wie Roterle, Kornelkirsche, Hasel, Gemeiner Liguster, Traubeneiche, Gemeiner Schneeball oder Schwarzer Holunder zu bepflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Gehölz mit einer Mindesthöhe von 1 m zu pflanzen, sofern dies die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigt.

Begrünung der Lärmschutzwand  
Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig mit Rankpflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind transparente Wandelemente.

Standort für einen anzupflanzenden Laubbaum

An den gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Unter Beibehaltung der Anzahl der Baumpflanzungen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Regenwasserversickerung  
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist – ggf. nach Vorklärung – im Plangebiet zu versickern. Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, offener Pflasterung, Drainpflaster oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterterrassen ist ebenso möglich.

Das auf den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Versickerung zuzuführen.

Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umweltwirkungen  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand

Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (Lärm) ist an dem im Plan festgesetzten Standort eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m – bezogen auf die Oberfläche der Stellplatzanlage – zu errichten.

Lieferverkehre sind im Plangebiet ausschließlich in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern für den jeweiligen Einzelfall durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

Geltungsbereich  
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

**GESTALTERISCHE VORGABEN:**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Höhenlage: EFH 656,00 m ü. NHN  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes muss bei 656 m über Normalhöhennull liegen.

Dachform: SD 25°-35°  
Es sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 35° zulässig. Davon abweichende Dachformen sind nur auf Nebenanlagen oder auf untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

Dachfarbe: Die Dachflächen sind in Naturschiefer oder schwarzem Kunstschiefer zu decken. Dachgauben müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Abweichungen davon sind nur auf Nebenanlagen oder auf untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

Fassaden: Die Fassaden sind als weiße Putzflächen zu gestalten.

Einfriedungen: Als Einfriedungen sind Holzzaune, lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Mauern aus ortsblichen Bruchsteinen bzw. mit Bruchsteinen verbundene Betonmauern zulässig.

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN:**

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Im Mühlengrund"

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

911 Flurstücksnummer, z.B. Flurstück Nr. 911

58,0 Maßzahl in Metern, z.B. 58,00 m

10 kV-Kabel, Bestand (siehe Hinweis)

1 Gebäude mit Hausnummer, vorhanden

Boschung, vorhanden

655,76 Geländehöhe in m ü. NHN, z.B. 655,76 m

**HINWEISE:**

Immissionsschutz: Die im schalltechnischen Bericht - "Prognose und Beurteilung der Gewerbelärmimmission in der Nachbarschaft zum Lärm-Verkehrsmittel-Betrieb Nr. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 863)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 950)

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Der Rat der Stadt Winterberg hat gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) am 12.02.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Mühlengrund" zu ändern.

Der Änderungsbeschluss ist am 13.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 16.03.2009

Im Auftrag: gez. Höing  
Der Bürgermeister

Gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.03.2009 bis zum 24.04.2009 durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 13.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Winterberg, den 27.04.2009

Im Auftrag: gez. Höing  
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Winterberg hat in Ergänzung des Ratsbeschlusses vom 12.02.2009 gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) am 24.06.2010 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Mühlengrund" in einen Bebauungsplan nach §§ 8 - 10 BauGB mit der neuen Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 28 'Sondergebiet Einzelhandel Mühlengrund'" zu ändern.

Der Änderungsbeschluss ist am 13.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 14.12.2010

Im Auftrag: gez. Höing  
Der Bürgermeister

Gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB wurde die erneute Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.12.2010 bis zum 28.01.2011 durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 13.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Winterberg, den 31.01.2011

Im Auftrag: gez. Höing  
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Winterberg am 17.03.2011 den Bebauungsplan Nr. 28 "Sondergebiet Einzelhandel Mühlengrund" als Satzung beschlossen.

Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Winterberg, den 18.03.2011

gez. Pfennig      gez. Eickler  
Schriftführer      Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 25.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 28 "Sondergebiet Einzelhandel Mühlengrund" der Stadt Winterberg in Kraft.

Winterberg, den 28.03.2011

Im Auftrag: gez. Höing  
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Winterberg hat gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) am 12.02.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Mühlengrund" zu ändern.

Der Änderungsbeschluss ist am 13.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 16.03.2009

Im Auftrag: gez. Höing  
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Winterberg hat in Ergänzung des Ratsbeschlusses vom 12.02.2009 gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) am 24.06.2010 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Mühlengrund" in einen Bebauungsplan nach §§ 8 - 10 BauGB mit der neuen Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 28 'Sondergebiet Einzelhandel Mühlengrund'" zu ändern.

Der Änderungsbeschluss ist am 13.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 14.12.2010

Im Auftrag: gez. Höing  
Der Bürgermeister

**STADT WINTERBERG**

BEBAUUNGSPLAN NR. 28  
"SONDERGEBIET EINZELHANDEL MÜHLENGRUND"

M. 1:500

Ausfertigung: Februar 2011

Doris Vielhaber / vielhaber stadtplanung – stadtbau  
Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg  
Tel.: 02932-700171 / E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de