

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 nach § 2(1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „An der Ebenau“ in Züschen zu ändern.

Der Änderungsbeschluss ist am 19.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 06.09.2011

Der Bürgermeister
i.A. gez. Höing

Frühzeitige Beteiligung:

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 dem Bebauungsplanvorentwurf 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 19.12.2005 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB ist in der Zeit vom 12.01.2006 bis 13.02.2006 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB ist in der Zeit vom 12.01.2006 bis 13.02.2006 durchgeführt worden.

Winterberg, den 06.09.2011

Der Bürgermeister
i.A. gez. Höing

Offenlagebeschluss und Offenlage:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 06.09.2011 dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht 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 12.09.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3(2) BauGB vom 20.09.2011 bis 20.10.2011 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB durchgeführt.

Winterberg, den 25.10.2011

Der Bürgermeister
i.A. gez. Höing

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 08.11.2011 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 13.12.2011

Der Bürgermeister
gez. Eickler
Schriftführer
gez. Vogelsang

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 12.12.2011 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 13.12.2011

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)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
-  Geschößflächenzahl, Höchstmaß
-  Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

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

-  offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
-  Baugrenze
-  überbaubare Grundstücksfläche im WA
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baufenster angeordnet werden.
- Innerhalb eines 1,0 m breiten Geländestreifens der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der „Dechant-Dobbenner-Straße“, gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Einfriedungen /Stützmauern und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Grundstücksteile - Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen – sind in wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Flächen) auszuführen.

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

-  Geh-/Fahr-/Leitungsrechte
- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winterberg AöR

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Abstand von 1,0 m zur im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie pro Grundstück je ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, sofern vorhandene Bäume nicht erhalten werden können.

B. Nachrichtliche Übernahme

Gestalterische Festsetzungen

-  Hauptfstrichtung
- FH** Firsthöhe
- max. 11,0 m, bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeneau im geometrischen Mittelpunkt des Gebäudegrundrisses.
- SD mind 30°** nur Satteldach zulässig mit Angabe der Minstdachneigung
- Für untergeordnete Gebäudeteile, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird eine davon abweichende Dachform zugelassen.
- Dachfarbe:** Schiefer oder schieferfarbenes Material
- Fassaden:** Die Fassaden sind in weißem Putz bzw. Gebäudeanstrich, weißem Stein oder in schwarzen bis mittelgrauen Schiefer bzw. schieferähnlichem Material zu gestalten. Weiterhin sind naturfarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen zulässig. Die Verkleidung mit Rundhölzern ist nicht gestattet.

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 (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256)

in den jeweils zurzeit gültigen Fassungen

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. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) 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 Verfabrungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) 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 Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax: 02761/2465) 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).

Militärisches Tieffluggebiet

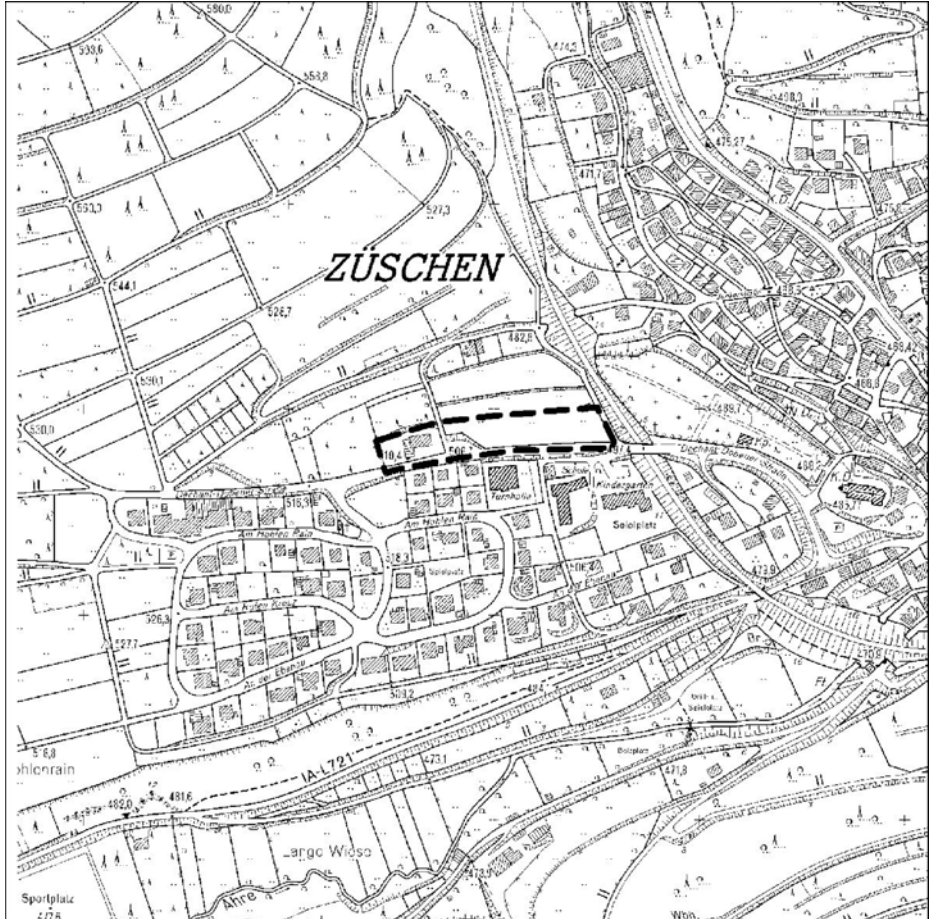
Das Plangebiet liegt unterhalb eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luffahrtindemissen - in der Fassung vom 29.04.2007 - erforderlich.

Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 853 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachtiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar.

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 Wehreibereichsverwaltung West III im Rahmen der Trägerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren – wegen dieses Hinweises nicht anerkannt.

Lage des Plangebiets

unmaßstäblich



Stadt Winterberg
Ortsteil Züschen

Bebauungsplan Nr. 3
„An der Ebenau“
6. Änderung

