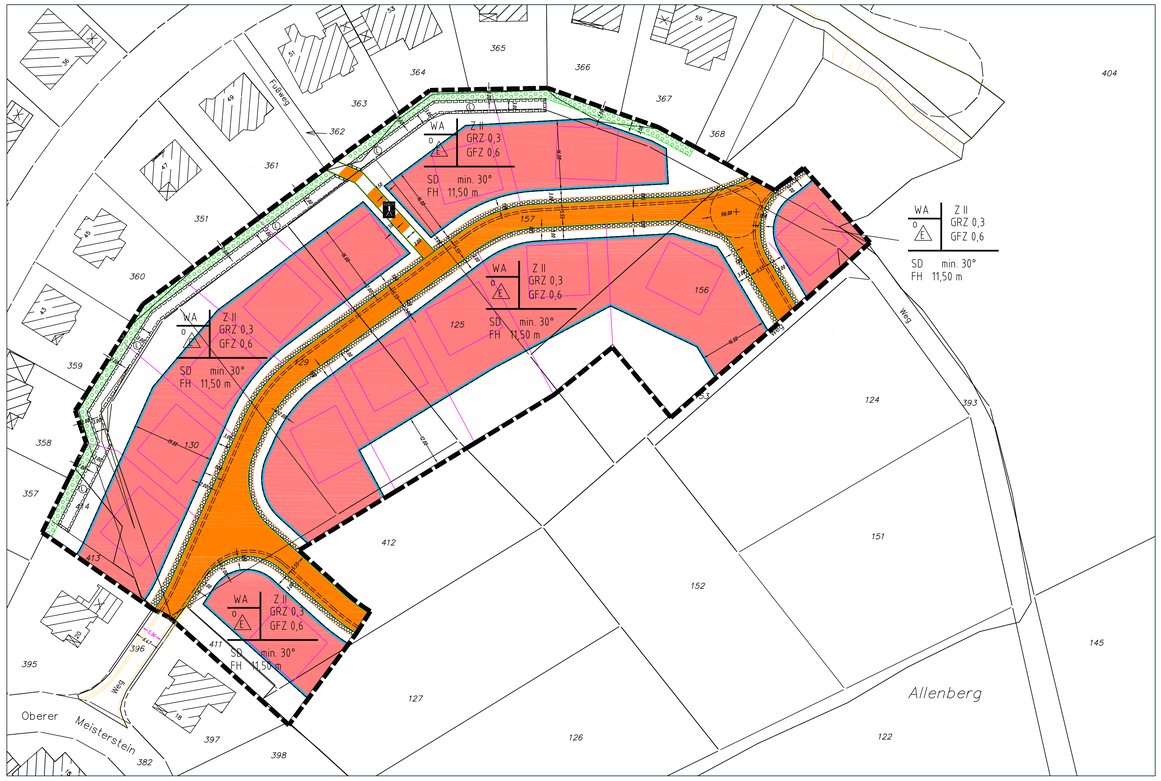


VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahren ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Winterberg am 23.07.2012 bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 24.07.2012 Der Bürgermeister

gez. i.A. Martin Brieden

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 06.11.2012 dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 12.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben vom 20.11.2012 bis 20.12.2012 gem. § 3 (2) im Rathaus der Stadt Winterberg während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet.

Winterberg, den 21.12.2012 Der Bürgermeister

gez. i.A. Martin Brieden

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Verschrift des § 44 (3) und (4), § 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Winterberg, den 16.07.2013 Der Bürgermeister

gez. i.A. Martin Brieden

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 den Bebauungsplanentwurf und der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben vom 06.08.2012 bis 06.09.2012 gem. § 3 (1) im Rathaus der Stadt Winterberg während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet.

Winterberg, den 07.09.2012 Der Bürgermeister

gez. i.A. Martin Brieden

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Winterberg hat den Bebauungsplanentwurf nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2013 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Winterberg, den 01.02.2013 Der Bürgermeister Schriftführer

gez. Werner Eckler gez. Jens Vogelsang

Bescheinigung

Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Winterberg, den 16.07.2013 Der Bürgermeister

gez. i.A. Martin Brieden

HINWEISE

Altlasten und Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens 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, Fax 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampmittelräumdienst, (02931 / 822144 oder 02331 / 69270) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) sowie die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Niederschlagswasser / Drainagewasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Bodendenkmale

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/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 (§ 202 BauGB).

Mögliche Vermeidungsmaßnahmen / Risikomanagement - Brutvögel

Bei der Räumung der Fläche sind die gesetzlich vorgeschriebenen Fälltzeiten für Gehölze (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutzeiten einzuhalten (§ 39 BNatSchG). Somit kann sichergestellt werden, dass kein Tier getötet und keine Brut vernichtet bzw. aufgegeben wird. Die Baumaßnahmen sollten zeitlich direkt anschließend beginnen. Ist dies nicht der Fall und liegt eine Fläche zwischen Räumung und Baubeginn ein oder zwei Jahre brach, so müssen etwaige Brüten von evtl. bereits eingetroffenen planungsrelevanten Offenlandarten ggf. über eine Bauzeitenregelung gesteuert werden. Dies wäre im Einzelfall vorab zu prüfen. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor.

FESTSETZUNGEN
- planungsrechtliche § 9 BauGB i.V.m.d. BauNVO -

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes -§ 9 Abs. 7 BauGB-

ART DER BAULICHEN NUTZUNG -§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO-

WA Allgemeines Wohngebiet -§ 4 i.V. mit § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO-
-Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen-

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.

Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben -§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB-
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind: -gem. § 1 Abs. 6 BauNVO-:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG -§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstgrenze -§§ 16, 17, 19 BauNVO-

GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze -§§ 16, 17, 20 BauNVO-

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze -§§ 16, 20 BauNVO-

FH max. Firsthöhe bezogen auf Gebäudemitte und Straßenmitte an gleicher Stelle im Endausbauzustand, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut -§§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN -§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-

o offene Bauweise -§ 22 Abs. 1 BauNVO-

E zulässig sind nur Einzelhäuser -§ 22 Abs. 2 BauNVO-

Baugrenze -§ 23 Abs. 3 BauNVO-

überbaubare Grundstücksflächen -§ 23 BauNVO-

nicht überbaubare Grundstücksflächen -§ 23 BauNVO- Garagen/überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, außer Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, sind zulässig.

Innerhalb dieses ca. 1m breiten Geländestreifen (entlang der öffentl. Verkehrsflächen) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie Einfriedungen/Stützmauern und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB-

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

F Fußweg -öffentlich- (besondere Zweckbestimmung)

ZU BELASTENDE FLÄCHEN -§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB-

L zu belastende Flächen mit Leitungsrecht (Abwasser/Kanal) zugunsten der Stadt Winterberg

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN -§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB-

Umgrenzung von privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Heckenstrukturen. Folgende standortgerechte (heimische, bodenständige) Straucharten sind in einer Dichte von mindestens 3 Stück/5qm anzupflanzen bzw. zu verwenden:
wie z.B. Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Holunder, Hundrose, Schlehe, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Traubenkirschen, Salweide u./o. Weißdorn.

A) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist je Grundstücksstraßenfront im Abstand von 1,50 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie 1 standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
B) Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW mind. 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (z.B. der Arten Bergahorn, Feldahorn, Buche, Esche, Eberesche, Hainbuche, Linde) oder 1 heimischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NW

Dachgestaltung:

Dachform und Neigung:
SD – Satteldach – Dachneigung min. 30°
Außerdem zulässig: Krüppelwalmdach; Satteldächer mit gegeneinander versetzten Dachhälften (versetztes Pultdach) Mindestneigung min. 15°
Vorstehende Vorschriften gelten nicht für Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO

Dacheindeckung:
Eindeckung in dunkel- bis mittelgrauen Schiefer, Kunstschiefer oder entsprechend farbigen nicht glänzenden Dachpfannen/Dachsteinen, alternativ in entsprechend farbigen nicht glänzenden Materialien

Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachaufbauten/Dacheinschnitte – ausschließlich Schleppgauben oder Dachhäuschen mit min. 20° Dachneigung. Aufbauten müssen unterhalb der Hauptdachfirstlinie angesetzt werden und dürfen diese nicht überragen. Mindestabstand zu den Ortgängen 2,0 m, zur Traufe 1,0 m. Die Summe der Längen von Dachaufbauten auf einer Dachseite beträgt insgesamt max. die Hälfte der darunterliegenden Traufläge. Liegende Dachfenster mit max. 1,0 m² Glasfläche.
Unzulässig sind: Übereinanderliegende Dachgauben, sog. Fledermausgauben, Dacheinschnitte und Dachaussschnitte

Dachüberstände:
Dachüberstände giebel- und traufseitig min. 0,25 m / max. 0,75 m, jeweils waagrecht zur Außenwand gemessen

Solaranlagen/Photovoltaikanlagen:
Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind zulässig, vorzugsweise direkt in die Dachfläche integriert. Farbgebung ist der Dachfarbe anzupassen.
Unzulässig sind: Über die Dachfläche hinausragende Anlagen; von der Neigung der Dachfläche abweichende oder entgegengesetzt stehende Anlagen; in Neigung und Ausrichtung beweglich ausgeführte Anlagen

Fassadengestaltung:

Material und Farbe:
Zulässig für Fassaden/Außenfronten sind weißer Putz, weißer Kalksandstein, schwarzes Holzfachwerk mit weißer Ausfachung (Putz oder Kalksandstein). Verkleidungen von Teilflächen können in grauen bis schwarzen, naturfarbenen oder dunkelbraunen Materialien ausgeführt werden. Der Gebäudesockel kann in Bruchstein, Putz oder Klinker ausgeführt/abgesetzt werden. Holzhäuser sind in Flachbohlenbauweise zulässig. Holzhäuser in Rundbohlen sind nicht zulässig.

Balkone und Altane:
Erdgeschoßgleiche Balkone und Altane dürfen einen direkten Außenzugang aufweisen und über Eck verlaufen. Im Obergeschoß sind diese Optionen ausgeschlossen.

Grundstücksgestaltung:

Nicht überbaute Grundstücksflächen:
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten.

Grundstückszufahrten:
Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, zu begrünen und zu unterhalten.

STADT WINTERBERG
Stadtteil Siedlinghausen
Bebauungsplan Nr. 11 "Am Allenberg"
7. Änderung Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen:
a) BauGB-Novelle 2004
b) Baunutzungsverordnung v. 23.12.1990 -BGBl.I.S. 132 i.d.z.Zt.g.F.
c) Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 -BGBl.I.S. 58-
d) Landesbauordnung NRW v. 07.03.2000 -GVBl. 2000 S. 256-
e) §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung NW v. 14.07.1994 i.d.z.Zt.g.F.

Entwurf + Planbearbeitung:

Dipl.-Ing.
GERLACH + SCHMIDT
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Im Schling 12
59955 Winterberg-Siedlinghausen
Telefon 02983 / 7778 Fax 473

Winterberg, im Juli 2013
