

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Poot"
Stadt Winterberg
OT Altastenberg



Art der baulichen Nutzung, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR reines Wohngebiet
zulässig zu den bisher zulässigen Nutzungen im WR sind notwendige Geländeveränderungen inkl. Stützwände

Maß der baulichen Nutzung, §9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB

II alle Gebäude 2-geschossig, Höchstgrenze

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, Höchstgrenze

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, Höchstgrenze

TH max. 6,0m bergseits Die Traufhöhe wird bergseits auf max. 6,00m begrenzt.
Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

Gestalterische Festsetzungen

Die Dächer sind als Satteldächer zwischen Vollgiebeln mit beiderseits gleicher Dachneigung von 40°-50° herzustellen. Sie sind mit Natur- oder Kunstschiefer zu decken. An untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.

Für die Außenwände der Gebäude sind folgende Materialien zulässig: weißer Putz, schwarz-weißes, stehendes Fachwerk; naturfarbene oder schwarze Naturholzverbretterungen; Natur- oder Kunstschiefer, dunkelgrauer/anthrazitfarbener Naturstein.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Überbaubare Grundstücksflächen, §23 BauNVO



Baugrenze



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes, §9 Abs. 7 BauGB



Plangebietsgrenze



Grenze des Änderungsbereiches der 2. B-Planänderung

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Bad Fredeburg, den 15.12.2014

gez. ÖbVI Markus Schulte

Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Poot“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB zu ändern.

Der Beschluss ist im Amtsblatt am 08.09.2014 bekanntgemacht worden.

Winterberg, den 09.09.2014

Der Bürgermeister

i.A.: gez. Martin Brieden

Offenlagebeschluss / Offenlage

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 02.09.2014 beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 Bau GB durchzuführen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2014 bis 16.10.2014 während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslagefrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt am 08.09.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 17.10.2014

Der Bürgermeister

i.A.: gez. Martin Brieden

Prüfung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 13.11.2014 die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen geprüft. Der Rat der Stadt Winterberg hat in gleicher Sitzung den planungsrechtlichen Teil der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Winterberg, den 14.11.2014

Der Schriftführer

Der Bürgermeister

gez. Jens Vogelsang

gez. Werner Eickler

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung ist am 09.12.2014 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann die Bebauungsplanänderung mit Begründung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie §215 Abs. 1 des BauGB sowie §7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Winterberg, den 10.12.2014

Der Bürgermeister

i.A.: gez. Martin Brieden

Bescheinigung

Die Übereinstimmung dieses Planes einschließl. aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original werden hiermit beglaubigt.

Winterberg, den 15.12.2014

Der Bürgermeister

i.A.: gez. Martin Brieden

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch v. 23.09.2004 i.d.z.Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung v. 23.01.1990 i.d.z.Zt.g.F.
- Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 i.d.z.Zt.g.F.
- §§7 + 41 der Gemeindeordnung NW v. 14.07.1994 i.d.z.Zt.g.F.

Hinweise

Altlasten und Kampfmittel

Altlastenlagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/84-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelreste sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfestigungen 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. 02931/82-2144 oder 02331/89-270) zu verständigen.

Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Bei Bodenangriffen 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 Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ober (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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 Monate 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 Verichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Mögliche Vermeidungsmaßnahmen / Risikomanagement – Brutvögel

Bei der Räumung der Fläche sind die gesetzlich vorgeschriebenen Fallzeiten für Gehölze (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutzeiten einzuhalten (§ 39 BNatSchG). Damit 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 Bruten von evtl. bereits eingetroffenen planungsrelevanten Offenlandarten ggf. über eine Bauzeitenregelung gesichert werden. Dies wäre im Einzelfall vorab zu prüfen. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor.

Tieffluggebiet

Das Planungsgebiet liegt unterhalb eines militärischen Tagetieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75m über Grund durchgeführt wird.

Bei einer Lage unterhalb des Tagetieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach dem am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen - in der Fassung vom 29.04.2007 - erforderlich. Das Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 353 m Höhe über NH ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar.

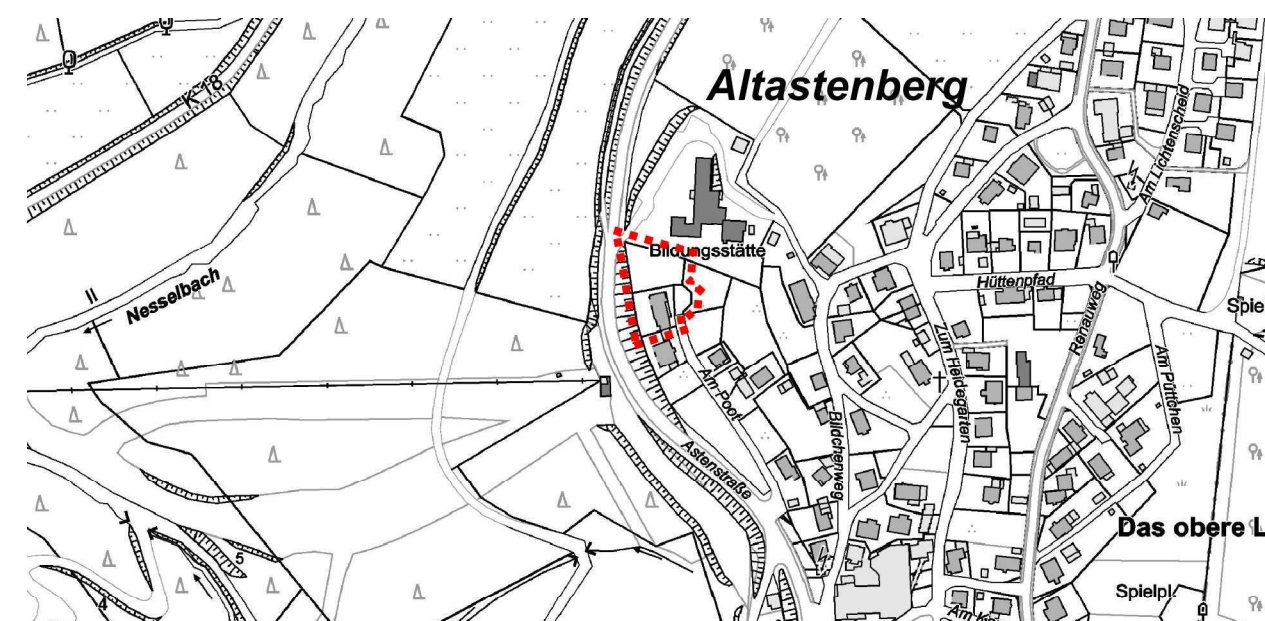
Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Stadt Winterberg
Bebauungsplan Nr. 3
„Am Poot“
2. Änderung



Übersicht:

Maßstab 1:5000



Maßstab 1 : 500

Planstand:

Satzung