Verfahrensvermerke

Eindeutigkeit der Plangrundlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

_____, den
Im Auftrag

_____

Änderungsbeschluss
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 11.09.2014 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens (gemäß § 13 a BauGB) zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein" beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist am 10.11.2014 im Amtsblatt der Stadt Winterberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, den 11.11.2014

Der Bürgermeister

gez. i. A. Martin Brieden

Offenlagebeschluss und Offenlage
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 04.11.2014 beschlossen, den Entwurf 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 BauGB durchzuführen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 18.11.2014 bis einschließlich 18.12.2014 durchgeführt.

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Winterberg, den 19.12.2014

Der Bürgermeister

gez. i. A. Martin Brieden

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Winterberg, den 27.03.2015

Der Bürgermeister — Schriftführer

gez. Werner Eichler — gez. Hans-Peter Pfennig

Inkrafttreten
Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Winterberg, den 14.04.2015

Der Bürgermeister

gez. i. A. Martin Brieden

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

Winterberg, den 15.04.2015

Der Bürgermeister

gez. i. A. Martin Brieden

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Grenze des Änderungsbereichs

1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschossflächenzahl, Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Firsthöhe
Die Firsthöhe wird mit maximal 20,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe ist der Bezugspunkt P =743,55 m ü NHN.

2. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

3. Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Es wird eine Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugendherberge - festgesetzt.

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

4.1 Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz
Vor dem Gebäudeabriss sind im unmittelbaren Umfeld (z.B. am verbleibenden Jugendherbergstrakt) für gebäudebewohnende Fledermäuse als Ersatzquartiere fünf Fledermauskästen anzubringen.

4.2 Ökologische Baubegleitung
Der Abriss des Bestandsgebäudes (insbesondere des Spitzbodens, der Schieferverkleidung) ist gezielt, vorsichtig und manuell durchzuführen und fachlich durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten. Werden Tiere vorgefunden, sind diese zu versorgen und umzusiedeln.
Der Abriss der Gebäude ist in der Zwischenquartierphase der Fledermäuse (von September bis Mitte November oder von Mitte März bis Ende April) durchzuführen.

5. Geländeveränderungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
Geländeveränderungen und die Errichtung von notwendigen Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften nach BauO NW § 86 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform

SD 40°- 50° Es ist nur Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 50° zulässig.

Dachüberstande sind giebelseitig und traufseitig mit mindestens 0,20 m und maximal 0,50 m auszubilden.

2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat in heimischem Schiefer oder in entsprechendem schieferfarbenen (grau / anthrazit) Material (z.B. Betondachsteinen) zu erfolgen. Untergeordnet sind auch andere Materialien wie z.B. Zinkblech zulässig.

3. Dachgauben

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe ½ der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m betragen.

4. Fassadenmaterialien

Zulässig sind: Außenflächen weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbener Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein. An untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Materialien zulässig.
Sockel:
Sockel oder Sockelgeschoss ist auch zulässig in Bruchsteinmauerwerk oder dunkelgrauem Putz.

C Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel
Altablagerungen 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. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch 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. 02981/8000; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

2. Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege
Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.
Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:
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 Winterberg als Untere 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Zur Förderung anderer gebäudewohnender Arten, wie z.B. Mauersegler, Mehlschwalben, ist es sinnvoll, entsprechende Nisthilfen an dem neuen Gebäude anzubringen.

D Sonstige Darstellungen

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

568 Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

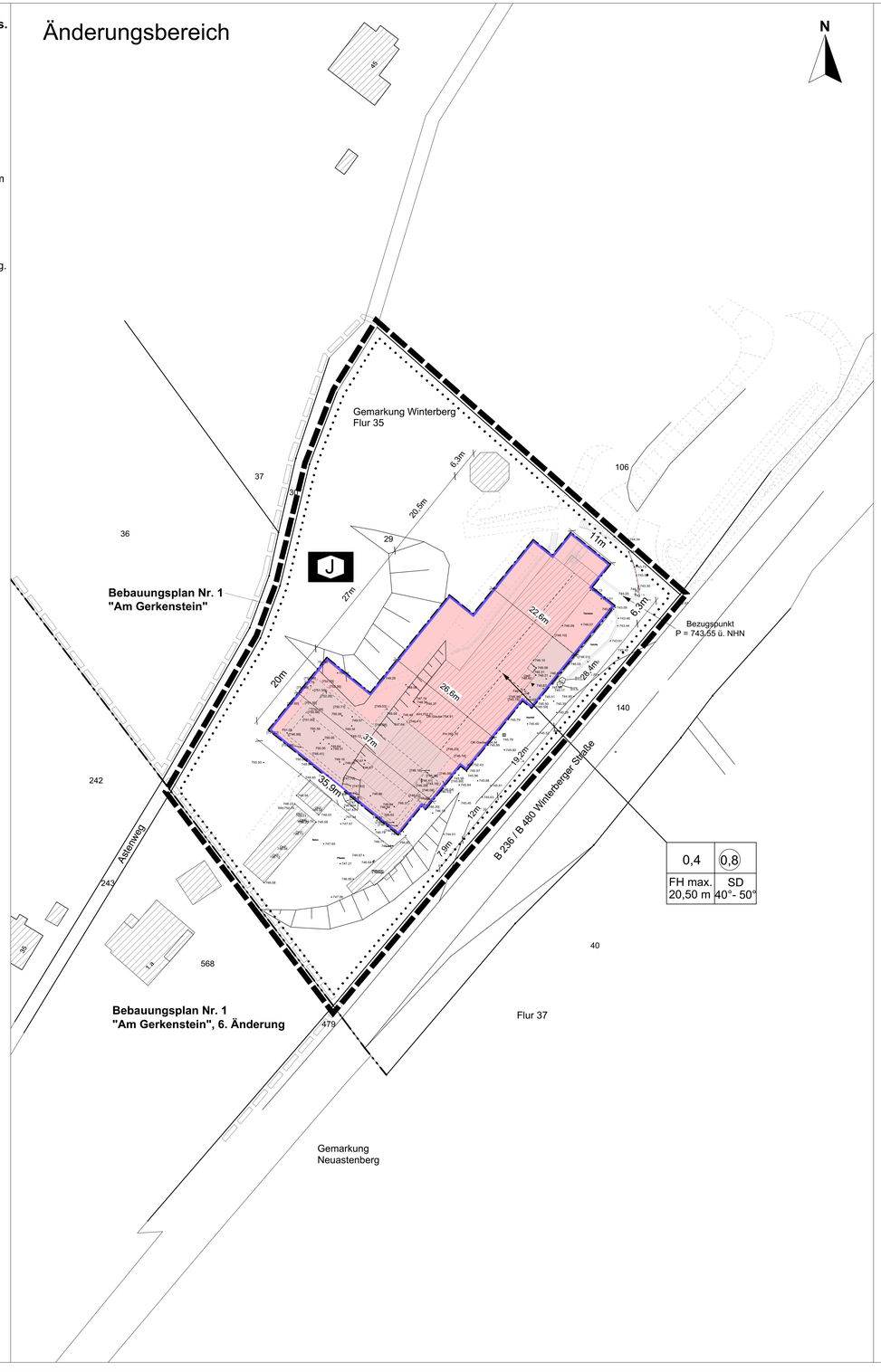
Gebäude Planung

Böschung Bestand

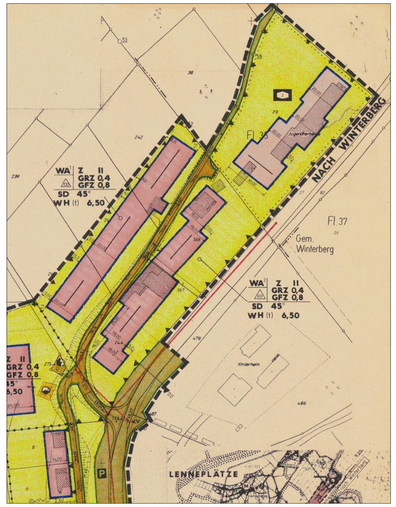
Baumbestand

Grenze Bebauungsplan Nr. 1 "Am Gerkenstein",
Grenze Bebauungsplan Nr. 1 "Am Gerkenstein", 6. Änderung

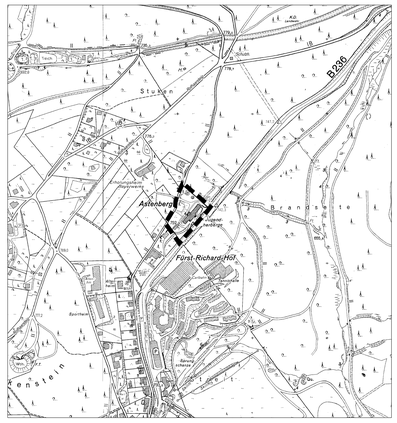
Änderungsbereich



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, unmaßstäblich



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, unmaßstäblich



Stadt Winterberg
Stadtteil Neuastenberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"Am Gerkenstein"
7. Änderung

Satzung: 26.03.2015

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);
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256);
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)

in den jeweils zur Zeit gültigen Fassungen.

Maßstab: 1 : 500 **Gemarkung: Winterberg** **Flur: 35**

07.01.2015