STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. A 10 "BRÜCKENPLATZ" 2. ÄNDERUNG

STADTBEZIRK: ARNSBERG **M. 1:500**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung 9 (1) Nr. 1 BauGB)

MK	Kerngebiet (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
TG 1	Teilgebiet 1 (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
TG 2	Teilgebiet 2 (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

GRZ 1,0	Grundflächenzahl, z.B. 1,0
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
OK 12,5 m	Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß, z.B. 12,50 m
TH 200 m ü. NHN	Traufhöhe in Meter als Höchstmaß über Normalhöhennull, z.B. 200 m
SD > 36°	Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 36°

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen (öffentlich) besonderer Zweckbestimmung, hier:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7.1)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- G + F Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- L Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Arnsberg, der Versorgungsträger und der Anlieger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (§ 1 (4) BauNVO)
- Baugrenze entspricht Gebäudekante

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauO NW)

- Hauptfirstrichtung (Stellung baulicher Anlagen)

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- abzureißende Gebäude
- geplante Gebäude / -teile
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 235 Flurstücksnummer
- 10.0 Maßzahl mit Maßkette in Meter
- Straßenausbau (unverbindlich)
- • 198,13 Gelände-/ Gebäudepunkt mit Höhenangaben in Meter über NHN

Nachrichtliche Übernahme

- G Gasfernleitung mit 6 m Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MK - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Im MK - Teilgebiet 1 und MK - Teilgebiet 2 sind zulässig

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter
- Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

1.2 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im MK - Teilgebiet 1 sind die unter § 7 Ab.2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Vergnügungsstätten, zu denen die nachfolgend aufgeführten Unterarten zählen, allgemein unzulässig:

- Spiel- und Automatenhallen und andere Unternehmen im Sinne des §§ 33 d und 33 i der Gewerbeordnung
- Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 33 c der Gewerbeordnung

Weiterhin allgemein unzulässig sind folgende Betriebsformen als "atypische Vergnügungsstätten":

- Unternehmen. Die zum überwiegenden Teil der Vermittlung von Sport-, Renn- und anderen Wetten dienen
- Bordelle, bordellartige Betriebe

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Es wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für den Geltungsbereich des MK wird als unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe die Gradiente der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes festgesetzt (gem. § 16 Abs.1 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Eine Überschreitung der zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigtor Bereich / Fußgängerbereich) orientierten Baugrenze durch Überdachungen, Arkaden oder sonstige Gebäudeteile oberhalb der Erdgeschosszone ist in einer Tiefe bis zu 2,50 m zulässig (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

3.2 Baugrenzen dürfen durch Bauelemente, die der Fassadengliederung dienen (Gesimse, Dachvorsprünge etc.) um max. 0,4 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen zur alternativen Energieversorgung (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) sind von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen, sofern sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen (gem. § 14 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b.).

5. Stellplätze

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür explizit vorgesehenen Bereichen (vorhandenes Parkdeck) zulässig (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

6.1 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen muss unterirdisch erfolgen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

7. Pflanzbindungen

7.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind an den jeweiligen Standorten gleichwertig zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Fassade

1.1 Nicht zulässig ist die Verwendung folgender Baustoffe und Konstruktionen:

- hochglänzende, spiegelnde oder intensivfarbene Wandverkleidungen und -anstriche,
- getönte, farbige und spiegelnde Verglasungen sowie Brüstungs- und Wandverkleidungen aus Kunststoff o. ä. Materialien,
- Wandverkleidungen aus glasierten Verblendern sowie Fliesen o. ä. Materialien.

2. Dachfarbe

2.1 Im MK 1 und MK 2 sind als Dacheindeckung nur die Verwendung von schwarzen, anthrazitgrauen, naturschieferfarbenen oder dunkelbraunen Materialien zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer und auf den Dachflächen installierte Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hochglänzende bzw. glasierte und verschiedenfarbige Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig.

3. Dachaufbauten

3.1 Im MK Teilgebiet 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Aufbauten von Treppen-, Technik- bzw. Aufzugsanlagen zulässig.

HINWEISE

1. Artenvorschläge

Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Stellplatzanlage sind bevorzugt standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sollten vermieden werden.

Artenvorschläge:

Laubbäume: Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Platane (Platanus x hybrida)

Sträucher: Hain-Buche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundsrose (Rosa canina), Eberesche, (Sorbus aucuparia), Gem. Schneeball (Viburnum opulus)

Die Auflistung ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher ist zulässig.

2. Schutz des Mutterbodens

Der im Plangebiet vorherrschende, humose belebte Oberboden ist gem. § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gem. DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

3. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder 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 und 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile hiervon durch neues Planungsrecht überlagert.

Betroffen sind hiervon der Bebauungsplan A 10 "Brückenplatz" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes A 10 "Brückenplatz".

RECHTSGRUNDLAGEN

(Es gelten jeweils die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Hinweis:

Die hier aufgeführten Rechtsgrundlagen, etc. können im Rathaus der Stadt Arnsberg, Neheim, Rathausplatz 1, 59759 Arnsberg, Kundenzentrum Bauen | Wohnen | Denkmale, Zimmer 13, während der allgemeinen Publikumssprechzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSTEXTE

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 25. Februar 2015 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen, diese Bebauungsplanänderung aufzustellen.

Arnsberg, 21. September 2016

gez. Frin — gez. Gerte

Vorsitzender — Schriftführer

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 25. Februar 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) beschlossen, die Bebauungsplanänderung mit Begründung öffentlich auszulegen.

Arnsberg, 21. September 2016

gez. Frin — gez. Gerte

Vorsitzender — Schriftführer

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 09. März 2015 bis 14. April 2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Arnsberg, 21. September 2016

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Gerte

Unterschrift

SIEGEL

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 11. November 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, die Bebauungsplanänderung mit Begründung erneut öffentlich auszulegen.

Arnsberg, 21. September 2016

gez. Frin — gez. Gerte

Vorsitzender — Schriftführer

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 23. November 2015 bis 07. Dezember 2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Arnsberg, 21. September 2016

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Gerte

Unterschrift

SIEGEL

Gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. den §§ 7 und 41 (1) Buchstabe g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW, S. 666) in der zzt. gültigen Fassung, sowie § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW, S. 256/439), in der zz. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Arnsberg diese Bebauungsplanänderung am 15. März 2016 als Satzung beschlossen.

Arnsberg, 04. Oktober 2016

gez. Vogel — gez. Eckhardt

Bürgermeister — Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme der Bebauungsplanänderung Nr. A10 „Brückenplatz" 2. Änderung mit Begründung sind am 07. Oktober 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung Nr. A10 „Brückenplatz" 2. Änderung ist damit gemäß § 10 BauGB am 07. Oktober 2016 rechtsverbindlich geworden.

Arnsberg, 07. Oktober 2016

gez. Vogel

Bürgermeister

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

Arnsberg, 10. Oktober 2016

gez. Gramann

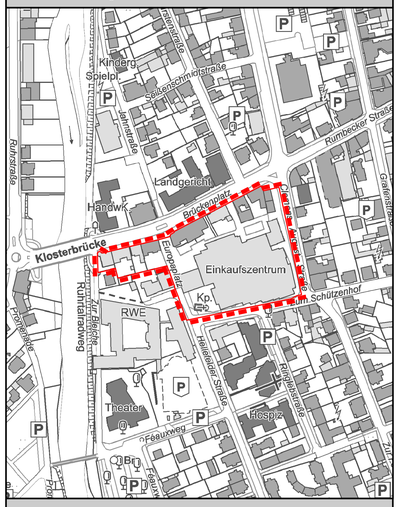
Unterschrift ÖBVI

SIEGEL

BEBAUUNGSPLAN NR. A 10 "BRÜCKENPLATZ" 2. ÄNDERUNG

Abgrenzung des Plangebiets **M. 1:2.500**

Stadtbezirk: Arnsberg **Stand: 10.10.2016**



STADT ARNSBERG
FD 4.2 Stadt- und Verkehrsplanung
Rathausplatz 1
59759 Arnsberg

Telefon: 02932/201-0
Telefax: 02932/201-2354
Website: www.arnsberg.de
E-Mail: planungsbuero@arnsberg.de

ARNSBERG