TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Es wird festgesetzt, dass ein Überschreiten der zulässigen GRZ von 0,4 nur dann bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass die damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z. B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen) (gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen - maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe darf maximal 10,00 m betragen. Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes in der Breite des Gebäudes, gemessen auf dem geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks (gem. § 16 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO). Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern Attika).

3. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist als Nebenanlage je Grundstück ein Gebäude zu Abstellzwecken ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte, Feuerstätten mit bis zu 30 cm³ umbauten Raum zulässig. Nebenanlage sind auf der hinteren Grundstücksfläche zu errichten (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO).

4. Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum (siehe Artenvorschläge unter Hinweise Nr. 1) zu pflanzen. Der Baum muss bei der Anpflanzung folgende Merkmale aufweisen:

- Laubbäume: Stammumfang mind. 14 cm (gemessen in 1,0 m Stammhöhe)
- Obstbäume: mind. 180 cm Stammhöhe

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a, 25 b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4.2 Flächenhafte Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen – nach spätestens 7 Jahren muss die geforderte Fläche überdeckt sein. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a, 25 b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4.3 Baumpflanzung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche

Entsprechend dem Planeintrag ist an der gekennzeichneten Stelle jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4.4 Baumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges

Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4.5 Pflanzgebot (PG): Buchenhecke als Einfriedung

Im TG 1 wird entlang der öffentlichen Grünfläche als Einfriedung eine einreihige Buchenhecke mit mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter in einer Höhe von bis zu 1,60 m festgesetzt. In die Hecken können Metallzäune (Drahtflecht- oder Stabgitterzäune) bis zu 1,60 m integriert werden.

Im TG 2 wird entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges und der öffentlichen Grünfläche als Einfriedung eine einreihige Buchenhecke mit mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter in einer Höhe von bis zu 1,60 m festgesetzt. In die Hecken können Metallzäune (Drahtflecht- oder Stabgitterzäune) bis zu 1,60 m integriert werden

Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 86 BauNVO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Dachform und -neigung

Im Teilgebiet 1 (TG 1) sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° zulässig. Diese Regelung der Dachneigung gilt auch für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.

Im Teilgebiet 2 (TG 2) sind als Dachform nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Dachflächen darf höchstens 40° betragen. Die Regelung der Dachneigung gilt nicht für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.

Eine abweichende Dachneigung ist nur zulässig, wenn auf den Dachflächen Anlagen zur Sonnenenergienutzung installiert werden oder die Dachflächen zu mindestens 80 % begrünt sind.

2. Dachfarbe

Bei geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen (ohne Nebenanlagen) ist die Dacheindeckung nur unter Verwendung von schwarzen, anthrazitgrauen, naturschieferfarbenen oder dunkelbraunen Materialien auszuführen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer und auf den Dachflächen installierte Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Zur Dacheindeckung unzulässig sind atypische Farben wie blau, grün, weiß, gelb o.ä. sowie verschiedenfarbige und hochglänzende bzw. glasierte Materialien auf Grund ihrer stark reflektierenden Wirkung.

3. Dachausbildung

Dachaufbauten (Gauben) und Dachflächenfenster sind zulässig, sie dürfen jedoch nur max. 1/3 der Dachfläche einnehmen und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten.

4. Fassade

Als Außenwandflächen der Hauptgebäude sind glatte oder homogen strukturierte Putze oder Schlämme sowie Beton, helles Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Unzulässig sind roter bis rotbrauner Klinker, strukturierte Putze wie z.B. Kellen-, Kratz- oder Spritzputz sowie bossierte, keramische oder glasierte Materialien / Fassadenverkleidungen.

5. Gestalterische Einheit von Doppelhaushälften

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachneigung, Dachüberstände, Ausführung der Gebäudehöhe und Gauben einheitlich auszuführen. Die Außen-

wände sind in Oberflächenstruktur und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen.

Abweichungen von der gleichen Gestaltung können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

6. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der Vorgärten Einfriedungen nur in Form von Trockenmauern, Holzzäunen sowie freiwachsenden Hecken oder Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 1,00 m darf nicht überschritten werden.

Im Bereich der Grundstücke in TG 1, die rückwärtig unmittelbar an die öffentliche Grünfläche angrenzt, darf die Einfriedung 1,60 m nicht überschreiten.

7. Erdanfüllungen

Erdanfüllungen und Veränderungen des vorhandenen Geländeneiveaus sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Sofern die Baugenehmigungsbehörde nicht eine andere Anordnung trifft, sind Erdanfüllungen zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur Oberkante Erdgeschossfußboden sowie die Anlage langgezogener Böschungen (mind. im Verhältnis 1:2) ausnahmsweise zulässig, um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche auszugleichen.

HINWEISE

▪ Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und 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 Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax.: 02761/2466) 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 (4) DSchG NW).

- Durch diesen Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans NH 116 „Bergheimer Heide“ in Zeichnung, Schrift oder Text innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung aufgehoben.
- Artenvorschläge: (Anpflanzungen)

I. Straßenbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

II. Feldgehölze:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Schlehe
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

III. Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus mongyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa in Sorten, z.B.	Rosensorten, z.B.
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

IV. Hecken:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa in Sorten, z.B:	Rosensorten, z.B.
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Taxus baccata	Eibe

V. Obstbäume:

Apfelsorten	Dülmener Rosenapfel
	Freiherr von Berlepsch
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
	Klarapfel
	Roter Boskop
Birnensorten	Gute Luise
	Köstliche von Charnaux
Kirschensorten	Büttners Rote Knorpelkirsche

Pflaume/Zwetschge

Hedelfinger Riesenkirsche
Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Es gelten die jeweils bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW)
5. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

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.