Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Grundstücksseite an die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen, kann die Anwendung der in Satz 1 aufgeführten Festsetzung ausnahmsweise auf eine Grundstücksseite beschränkt werden.

1.3 Höhe der Gebäude (gem. §§ 16 und 18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes in der größten Breite des Gebäudes, gemessen auf der geometrischen Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche (Darstellung siehe Planzeichnung). Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Dachhaut, gemessen an ihrem am höchsten gelegenen Punkt.

1.4 Zulässige Grundfläche (gem. § 19 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen ist nur zulässig, wenn deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücksflächen ist pro angefangene 150 qm überbauter Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Stammhöhe muß beim Anpflanzen mind. 180 cm betragen.

Mind. 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 qm zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen (siehe auch unter III. Hinweise).

3. Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (gem. § 1a (3) u. § 9 (1a) BauGB)

Neben den unter Punkt 2 aufgeführten Maßnahmen erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung auf externen Flächen in der Gemarkung Oeventrop (Wildshausen), Flur 4, Flurstück 344 (siehe Planausschnitt unten: Externe Ausgleichsflächen). Die Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Begleitplan näher erläutert (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Die Durchführungskosten (mit Ausnahme des Anteils an den Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, die sich durch den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben) werden auf der Grundlage der Satzung der Stadt Amsberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet.

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

Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nur als Hecken mit einer max. Höhe von 1,00 m, zulässig.

Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Grundstücksseite an die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen, kann die Anwendung der in Satz 1 aufgeführten Festsetzung ausnahmsweise auf eine Grundstücksseite beschränkt werden.

III. Hinweise

Denkmalschutz

Die Beseitigung, Veränderung, Verbringung an einen anderen Ort sowie die Nutzungsänderung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baudenkmäler (Haus Dinscheder Str. 37 mit angrenzender Parkanlage) bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Arnsberg. Dies gilt auch für Maßnahmen in der engeren Umgebung der Baudenkmäler, die deren Erscheinungsbild beeinträchtigen.

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 Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261; Fax: 02761-2466) 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).

Entwässerung

Das geplante Wohngebiet wird über ein Trennsystem erschlossen, d.h. daß das anfallende Regenwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden soll, um dieses dann ortsnah gem. § 51a Landeswassergesetz in die Ruhr einzuleiten.

Zur Vermeidung von Fehlan schlüssen sind die Kanalanschlüsse vor Verfüllung der Anschlußgräben dem zuständigen Fachdienst (Stadtwerke Arnsberg - FD 6.1 Abwasserbeseitigung) anzuzeigen.

Segelfluggelände

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Segelfluggelände Oeventrop, an dem auch Motorsegler und Luftfahrzeuge für den Flugzeugschlepp verkehren dürfen.

Bergbau

Das Plangebiet wird von dem auf Eisenerz verliehenen und nicht aufrecht erhaltenen Bergwerksfeld „Hermann III“ überdeckt.

Pflanzempfehlungen

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

Beispiele für Obstbäume sind: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche.

Beispiele für weitere heimische Gehölze sind:

- a) Bäume: Speierling, Mehlbeere, Hainbuche, Spitz- oder Feldahorn, Vogelkirsche oder -beere;
- b) Sträucher: Weißdorn, Hundsröse, Schlehe, Hasel, Hartriegel, gem. Schneeball, Holunder.

Diese Auflistung ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer Gehölze ist zulässig (siehe auch die Begründung zum Bebauungsplan).

IV. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt am 12.10.1996 GV NW S. 982)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Wassergesetz für das Land NW (LWG NW) vom 25.06.1995 (GV S. 926)