

# **Bebauungsplan V 13 „Gut Nierhof I“**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

##### **1.1. Gliederung der Baugebiete nach Art der Betriebe und Anlagen (§ 1 (4) BauNVO)**

###### **GE-TG 1 / GE-TG 2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Das mit GE-TG 1 und GE-TG 2 bezeichnete Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Geschäftsgebäude (siehe auch Festsetzungen zu Pkt. 1.2 bis 1.5).

###### **GE/E-TG3 / GE/E-TG 4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

In dem als GE/E bezeichneten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### **1.2. Ausschluss von Nutzungsarten (§ 1 (5) BauNVO)**

In dem als GE / GE/E bezeichneten Gewerbegebieten sind die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

##### **1.3. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO)**

In den als GE / GE/E bezeichneten Gewerbegebieten sind die unter § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

##### **1.4. Ausschluss von Einzelhandel (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)**

Innerhalb der Baugebiete (Gewerbegebiete) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

## 1.5. Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

- 1.5.1. In den als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen GE-TG 1 und GE-TG 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

### Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK}$ tags	$L_{EK}$ nachts
GE - TG 1	56	41
GE - TG 2	58	43

- 1.5.2. Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich die Emissionskontingente  $L(EK)$  um folgende Zusatzkontingente:

### Zusatzkontingente in dB tags und nachts für die Richtungssektoren:

Richtungssektor k im Uhrzeigersinn Nord = 0°	Bezugspunkt ETRS89 / UTM32- Koordinaten	Zusatzkontingent Tag $L_{EK,zus,k}$ tag	Zusatzkontingent Nacht $L_{EK,zus,k}$ nacht
A 242° / 152°	X = 424640 Y = 5702745	6	6

- 1.5.3. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.
- 1.5.4. Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ist nicht zulässig.

Den vorstehenden Festsetzungen liegen die Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros DRAEGER AKUSTIK, Meschede, Bericht Nr. 17-62 vom 15.11.2017 zu Grunde.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

### 2.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 auch in geringfügigem Ausmaß oder im Einzelfall nicht zulässig ist.

### 2.2. Höhe baulicher Anlagen

Als maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen gilt der höchste Punkt der Oberkante Attika/Oberkante der aufsteigenden Wand.

- 2.2.1. Im Gewerbegebiet GE-TG 1 wird die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen auf 198,5 m ü. Normalhöhennull NHN begrenzt.
- 2.2.2. Im Gewerbegebiet GE-TG 2 wird die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen auf 184,0 m ü. Normalhöhennull NHN begrenzt.
- 2.2.3. Im Gewerbegebiet GE / E wird die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen auf 186,0 m ü. Normalhöhennull NHN begrenzt.

- 2.2.4 Die festgesetzte maximale Höhe in allen Gewerbegebieten darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Treppenhäusern, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung um maximal 3,0 m überschritten werden. Die Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens 1,0 Meter zurückzusetzen.

### **3. Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes wird eine abweichende (a) Bauweise im Sinne der offenen Bauweise - jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper - festgesetzt.

### **4. Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

### **5. Pflanzgebote / Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

#### **5.1 Pflanzgebote**

##### **PG 1 Bereich: Randeingrünung**

Der gekennzeichnete Bereich PG 1 ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen - je 100 m<sup>2</sup> ein Baum 1. Ordnung (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm) und ein Baum 2. Ordnung Heister 150 – 200 cm) und 40 Sträucher (vStr. 100 – 150 cm) - 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.

##### **PG 2 Straßen- und wegebegleitende Begrünung**

Die mit PG 2 bezeichneten Bereiche sind vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze [mit Ausnahme von Nadelgehölzen]) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

#### **5.2 Pflanzbindung**

##### **PB 1 Grünflächen entlang der "Füchtener Straße" und des "Niehofsiepens"**

Die als PB 1 gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

##### **PB 2 Baumstandorte (Naturdenkmale)**

Die mit PB 2 gekennzeichneten Baumstandorte (Naturdenkmale) sind zu erhalten. Bei Verlust ist er durch einen standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe, zu ersetzen.

### **PB 3 Baumstandorte**

Die mit PB 3 gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten. Bei Verlust ist er durch einen standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe, zu ersetzen.

### **6. Interne Ausgleichsfläche K** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die mit K gekennzeichneten internen Ausgleichsflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Zulässig ist eine zweimalige Mahd (1. Mähtermin ab dem 01.08. eines Jahres); alternativ ist auch eine Beweidung mit max. 2 Großvieheinheiten pro ha zulässig. Die Beweidungsperiode wird für den Zeitraum vom 01.04. bis zum 15.11. eines Jahres festgelegt.

Auf den Flächen wird das Aufbringen von flüssigen organischen Düngemitteln, Geflügelmist, Gärresten und chemisch-synthetischen N-Dünger, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und der Pflegeumbruch verboten.

## **HINWEISE**

### **Interne Ausgleichsfläche K**

Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan V 13 "Gut Nierhof 1" gesichert. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geregelt.

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der erforderliche externe Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beträgt insgesamt 148.925 Biotoppunkte. Er erfolgt auf außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen:

- Gemarkung Voßwinkel, Flur 1, auf den Flurstücke 86 tlw. und 93 tlw. (17.897 Biotoppunkte - Naturnahe Siepen mit heimischen Laubwald)
- Gemarkung Voßwinkel, Flur 2, Flurstück 618 tlw. (106.056 Biotoppunkte - Extensives Grünland)
- Gemarkung Voßwinkel, Flur 2, Flurstück 618 (24.972 Biotoppunkte – Naturnahes Siepen mit heimischen Laubwald)

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag der Stadt Arnsberg mit dem Entwicklungsträger gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor Satzungsbeschluss dauerhaft gesichert.

## Artenvorschläge

Zur Begrünung der Pflanzgebote im Plangebiet sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Artenvorschläge: siehe unten.

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

### I. Bäume 1. Ordnung:

<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Esche</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Süss-Kirsche</b>
<b>Betula pendula</b>	<b>Sandbirke</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Acer pseudoplatanus</b>	<b>Berg-Ahorn</b>

### II. Bäume 2. Ordnung:

<b>Salix caprea</b>	<b>Sal-Weide</b>
<b>Sorbus aucuparia</b>	<b>Eberesche</b>
<b>Populus tremula</b>	<b>Zitter-Pappel</b>

### III. Sträucher:

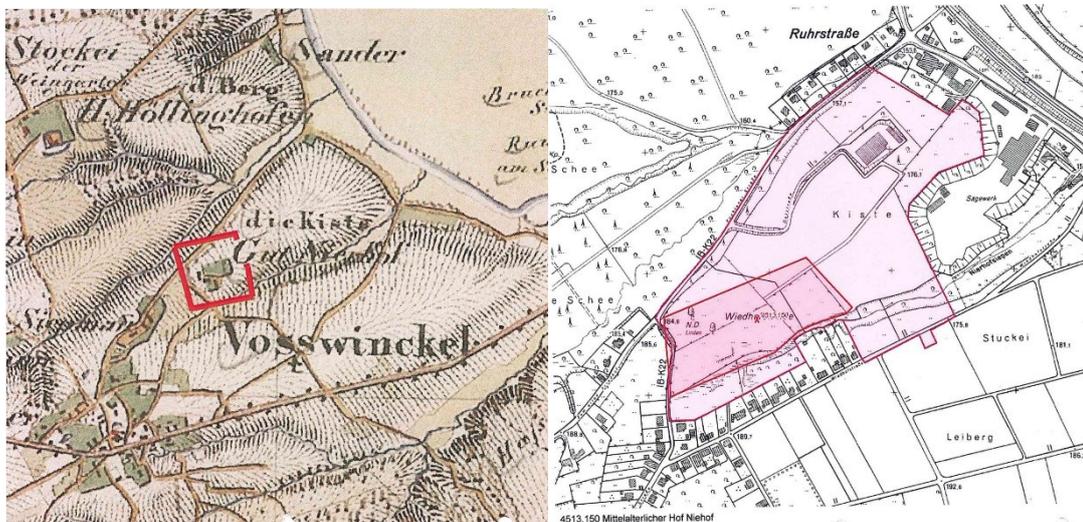
<b>Corylus avellana</b>	<b>Haselnuss</b>
<b>Rosa canina</b>	<b>Hunds-Rose</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Hartriegel</b>
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>
<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Eingrifflicher Weißdorn</b>
<b>Crataegus laevigata</b>	<b>Zweigrifflicher Weißdorn</b>

## Denkmalschutz

Für den Bereich des Plangebietes liegen Hinweise auf Belange des Denkmalschutzes vor.

Nach Aussagen des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe<sup>1</sup> betreffen die Planungen den mittelalterlichen Hof Nierhof (vgl. beigegebene Karten), der zu den ältesten bekannten Höfen des Kirchspiels Voßwinkel gezählt wird und 1344 von Hunold von Plettenberg an das Adelsgeschlecht Freseken verkauft wurde. Hunold besaß den Hof als Lehen der Grafen von Arnsberg, wie aus dem Güterverzeichnis Gottfrieds IV. von Arnsberg hervorgeht. Über die Familie Freseken gelangte der Besitz dann an Haus Höllinghofen.

Die exponierte Lage des Hofes nordöstlich des Dorfes zeigt die Urkatasterkarte von 1827 ebenso wie das etwas jüngere Urmesstischblatt 1: 25.000. Wenig später wurde er in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts abgebrochen. Der Hofstandort wird ebenfalls rekonstruierbar im Digitalen Geländemodell und ansatzweise auf Luftbildern.



Die bei Bodeneingriffen entdeckten 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) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750, Fax.: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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).

## Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

<sup>1</sup> Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, Schreiben vom 14.11.2013

## Artenschutz

Zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

Im Bereich der Querung des Nierhofsiepens und seinen Randbereichen ist auf eine Beleuchtung zu verzichten.

Die Böschung der Straßenquerung im Bereich des Nierhofsiepens ist mit hochwüchsigen Bäumen zu bepflanzen.

## RECHTSGRUNDLAGEN / TECHN. REGELWERKE

(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 NW)
- Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)

### Hinweis:

Die hier aufgeführten Rechtsgrundlagen und die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten technischen Regelwerke - DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können im Rathaus der Stadt Arnsberg, Neheim, Rathausplatz 1, 59759 Arnsberg, Fachdienst Bauen | Wohnen | Denkmale, Zimmer 13, während der allgemeinen Publikumssprechzeiten eingesehen werden.

