

STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. A 33 "STADTBRUCH"

STADTBEZIRK: ARNSBERG

M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenke und Speisewirtschaften sowie nicht adre 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 (Gartenbaubetrieb) 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 gewachsenen Gelände in der Breite des Gebäudes gemessen auf der geometrischen Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche (Darstellung siehe Planzeichnung) (gem. § 16 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

Es wird festgesetzt, dass die Firsthöhe der Gebäude nicht mehr als 9,00 m bzw. 11,00 m betragen darf. Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes in der Breite des Gebäudes gemessen auf der geometrischen Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche (Darstellung siehe Planzeichnung) (gem. § 16 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).

3. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in TG 1 und TG 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (gem. § 12 (6) BauNVO).

4. Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der rückwärtigen, d.h. der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Baugrenze durch Garagen und überdachte Stellplätze sowie durch verglaste Anbauten, die der passiven Energiegewinnung dienen (z.B. Glashäuser und Wintergärten), ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, sofern der jeweilige Anbau die Erdgeschosshöhe nicht überschreitet (gem. § 23 (3) BauNVO i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

5. Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbau 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).

5.2 Flächenhafte Pflanzgebiete im Bereich der Baugrundstücke

Mindestens 5 % 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).

5.3 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Entsprechend dem Planantrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbau fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang gemessen in 1 m Höhe mind. 18 cm). Eine Verschiebung der festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume ist gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn dies durch Erdbeben und/oder -kabel, notwendige Ein- und Ausfahrten, eine geänderte Aufteilung der Verkehrsflächen erforderlich ist. (Artenvorschläge: siehe Hinweise)

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB)

6.1 Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Fläche für die Kompensationsflächen (K) durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation der durch die Entwicklung der Wohnbauflächen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft - Art und Umfang der Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht gemäß der Bestimmung der Begründung ist. Die Kompensationsfläche wird als Sammelausgleichsmaßnahme den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs für die Wohnbauflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen wird auf planexternen Ausgleichsflächen durchgeführt (§ 1 a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) a BauGB); siehe Planzuschnitt: Externe Ausgleichsflächen" im landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht.

6.2 Bei der Herstellung der Mischverkehrsfläche sind als Eingriffsausgleich wechselseitig standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (gemessen in 1,0 m Stammhöhe) im Abstand von 20-30 m durchzuführen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

7. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

IV. Hecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rosa rugosa
Taxus baccata
Elbe

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

IV. Hecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rosa rugosa
Taxus baccata
Elbe

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

IV. Hecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rosa rugosa
Taxus baccata
Elbe

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

IV. Hecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rosa rugosa
Taxus baccata
Elbe

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

IV. Hecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rosa rugosa
Taxus baccata
Elbe

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

IV. Hecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rosa rugosa
Taxus baccata
Elbe

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

IV. Hecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rosa rugosa
Taxus baccata
Elbe

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

IV. Hecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rosa rugosa
Taxus baccata
Elbe

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

IV. Hecken:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rosa rugosa
Taxus baccata
Elbe

V. Obstbäume:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eunonymus europaeus
Fragaria vesca
Sambucus nigra
Viburnum opulus

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

2 Wo. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung Ziffer 2.2)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hauptfahrsrichtung (Stellung baulicher Anlagen)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegleitgrün bzw. Verkehrsgrün

Verkehrsflächen (öffentlich) besonderer Zweckbestimmung, hier:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Fu- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 u. (6) BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität (Kleinantrieb)

Abwasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielfeld

Parkanlage

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Schutz und Erhalt der ökologisch, wertvollen Vegetationsstrukturen / Siepenbereiche

Kompensationsmaßnahmen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

anzupflanzender Baum

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Stellplätze

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Arnberg und der Versorgungsträger (§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Arnberg und der Versorgungsträger (§ 9 (1) 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 u. (6) BauGB)

Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textl. Festsetzung Ziffer 7.1)

Lärmpegelbereich III 61 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV 66 - 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V 71 - 75 dB(A)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

20° - 45° Dachneigung, hier: 20° - 45°

Bereiche mit lückenloser Einfriedung der Grundstücksgrenzen ohne "Tür und Tor"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB)

Geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.2.71 - "Scheide-schieben mit Gehölzstrukturen") gem. § 23 Landschaftsgesetz NW

KENNZEICHNUNG

Umgrenzung von Flächen, deren Böden belastet sind

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

geometrische Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche (siehe textl. Festsetzung Ziffer 2.2)

geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)

Flurnummer

Flurstücksnummer

Böschung

Höhenlinie über NN

Maßzahl in Metern, z.B.: 3,00m

Füllschema der Nutzungsschablone

Teilgebiet

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

Firsthöhe als Höchstmaß

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Dachneigung

LAGEPLAN: EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Gemarkung Arnberg, Flur 14, Fläch. 3,4,5,8

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100

Gemarkung Arnberg, Flur 82, Fläch. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,3