

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S 2141, berichtigt BGBl. I 1998 S.137), in der z. Zt. des Inkrafttretens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gültigen Fassung.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132 geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990, BGBl. II S. 885 und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S.466), in der z.Zt. des Inkrafttretens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gültigen Fassung.

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der z.Zt. des Inkrafttretens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gültigen Fassung.

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 892/SGV. NW. 232), geändert am 24.10.1998 (GVBl. I S. 687), in der zuletzt gültigen Fassung.

B. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung, sowie folgende Bestandteile der Begründung
  - Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros "R+T, Topp, Skoupil, Küchler und Partner," Düsseldorf
  - Untersuchung auf Bodenverunreinigungen des Dipl.-Geol. Peter Jandausch, Bochum, vom 16.02.1994
  - Stellungnahme ish, Dr. Danneberg, vom 29.07.1999 "Entwicklungsziele für ein Nahversorgungszentrum in Arnsberg-Unterhüsten"
  - Grundriss EG, OG, M.1:200
  - Nord-Ost-Ansicht, M.1:200
  - Schnitt A-A, Schnitt B, M.1:200
  - Lageplan, M.1:500

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNV)
Für die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Freizeiteinrichtungen
3. Arztpraxen
4. Büro und Verwaltungsbetriebe

SO max.VK=1870m² Sondergebiet (§11 (3) BauNV)
In der als Sondergebiet festgesetzten Fläche darf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.920m² nicht überschritten werden.
Das Sondergebiet setzt sich aus den nachfolgend aufgeführten Flächen zusammen, deren Sortimentsabgrenzungen entsprechend Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL. 1996 S. 922) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WS), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) festgesetzt werden:

1 — SB-Markt:
max. zulässige Verkaufsfläche = 1670m²
zul. Sortimentsaufteilung und Begrenzungen:

WB Nr.:	zul. Sortimente	max. Verkaufsfläche (m² VK) je WB Nr.
WB 00-10, 12-13, 15-18, 960	Lebensmittel, Süßwaren Spirituosen, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Heim- und Kleintierfutter insg.	max. 1.200m²
WB 11	Getränke insgesamt	max. 400m²
WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren insgesamt	max. 70m²
	Summe aller Sortimente	max. 1.670m²

1a — SB-Markt: Bestand

1b — SB-Markt: Erweiterung

2 — Gartencenter
max. zulässige Verkaufsfläche = 200m²
zul. Sortimentsaufteilung und Begrenzungen:

WB Nr.:	zul. Sortimente	max. Verkaufsfläche (m² VK) je WB Nr.
WB 970-975 989,643	Pflanzen, Stauden, Gehölze, Torf, Bodenbearbeitungsgeräte insges.	max. 150m²
WB 976, 660-662	Schnittblumen, Glas, Keramik insgesamt	max. 50m²
	Summe aller Sortimente	max. 200m²

2a — Lagerfläche für Pflanzen und Gehölze, Verkauf ausgeschlossen

3 — Fläche im Obergeschoss über der Erweiterungsfläche des SB-Marktes (1b)
zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Freizeiteinrichtungen
3. Arztpraxen
4. Büro- und Verwaltungsbetriebe

0,8 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNV)

1,6 — zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 BauNV)

max. FH=170,00m ü.NN — Höhe der baul. Anlagen in m ü.NN als Höchstgrenze z.B.: 170,00m

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

o max. 100m — offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge bis 100m zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Stellplätze und Garagen (§9, (1) 4 BauGB)

Fläche für Stellplätze

Fläche für Zufahrten, Fahrgassen, Fußgängerbereiche

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Verkehrsflächen (§9, (1) 11 BauGB)

PKW-Wendehammer

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

PG1 — Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Pflanzgebot "PG1":
Die mit "PG1" gekennzeichneten Grünflächen sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Rasen etc.) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Anpflanzungen von Einzelbäumen:
An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (Stammumfang 16/18cm) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Geeignete Baumarten sind u.a.: -Spitzahorn
- Bergahorn
- Hainbuche
- Mehlbeere

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB)

Die bezeichnete Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

Fläche mit Verdacht auf Bodenaltlasten (gem. §9 (5) 3.I BauGB)

Altstandort:
Fläche mit Verdacht auf Bodenbelastungen

D. Baugestalterische Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m §86 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen:

SO-Gebiet:
Die max. Firsthöhe der baulichen Anlagen wird mit 170,00m ü.NN als Höchstgrenze festgesetzt, ausgenommen
der mit 3 gekennzeichneten Flächen: hier ist eine max. Firsthöhe von 174,00m ü.NN als Höchstgrenze zulässig.

GE-Gebiet:
Die max. Firsthöhe der baulichen Anlagen wird mit 170,00m ü.NN als Höchstgrenze festgesetzt.

Die genannten max. Höhen der baulichen Anlagen über Normal-Null dürfen mit Ausnahmen von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsanlagen u.ä. nicht überschritten werden.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen:

Entlang der Grundstücksgrenze zur Von-Lilien-Straße und Bahnhofstraße, sowie zum Flurstück Nr. 288, sind mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten nur folgende Einfriedungen zulässig:
Hecken, Zaunkonstruktionen und Rankgerüste für Kletterpflanzen mit einer max. Höhe von 1,50m.
Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Bahnanlagen, sowie für die im Plan mit 1b (Anlieferungsüberdachung) und 2a (Lagerfläche für Pflanzen und Gehölze) gekennzeichneten Flächen sind Einfriedungen in Form einer Zaunkonstruktion mit einer Höhe von 3,00m zulässig.

Gestaltung von Werbeanlagen:

Als Werbeanlagen gelten die in §13 Abs. 1 BauO NW aufgeführten Werbeanlagen.

Nicht als Werbeanlagen gelten:
a) Hinweisschilder unter 0,25m² auf Namen, Berufe, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches an Einfriedungen, Hauswänden usw.,
b) Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen,
c) Werbung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen politischer, kirchlicher, kultureller und sportlicher Zwecke sowie Schlussverkäufe, Stadtfeste und Jahrmärkte auch auf beweglichen, befristet angebrachten Werbeträgern,
d) Werbeanlagen, die an oder in Wartehallen des öffentlichen Personennahverkehrs angebracht sind.

Als Werbeanlagen sind unzulässig:
a) bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame),
b) Werbeanlagen oberhalb der Traufline des als Werbeträger zugehörigen Gebäudes,
c) freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:
bei Fahnen, Werbemasten, Werbeballons und vergleichbaren Anlagen: 8,00m
bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 3,50m

Werbeanlagen sind unzulässig;
a) soweit sie die architektonische Gliederung der zugehörigen baulichen Anlage stören; insbesondere wenn durch sie Architekturlinien überschnitten oder verdeckt werden.

E. Sonstige Darstellungen

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- angepachtete Grundstücksfläche
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude
- Abbruch
- 229 — Flurstücksnummer
- Maßzahl
- Linksabbiegerspur
- Rechtsabbiegerein- und ausfahrt
- Ein- Ausfahrt für alle Richtungen

F. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	max. Höhe der baul. Anlagen ü.NN

G. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen 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 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 Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Bei Hinweisen auf mögliche Untergrundverunreinigungen im Rahmen der Baumaßnahme und Nutzung des Geländes, sind die Stadt Arnsberg als Träger der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörde und der Fachdienst Abfallwirtschaft des HSK als Sonderordnungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Siegel

Der Rat der Stadt Arnsberg hat am 02.DEZ. 1998 gemäß § 2(1) i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Arnsberg, 19.JUNI 2000

gez. Vogel
Bürgermeister

gez. Bühner
Schriftführer

Die vom ~~Bau-, Verkehrs- und Planungsausschuß~~ Rat der Stadt Arnsberg am 02.DEZ. 1998 gemäß § 3(1) BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Arnsberg, 19.JUNI 2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Siegel

gez. Mutzenbach
Unterschrift

Der Ausschuß für Planung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Arnsberg hat am 02.FEB. 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan- Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Arnsberg, 19.JUNI 2000

gez. Loffrich
Vorsitzender

gez. Bomemann
Schriftführer

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 21.FEB. 2000 bis 21.MRZ. 2000 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Arnsberg, 19.JUNI 2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Siegel

gez. Mutzenbach
Unterschrift

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. NH 110 1. Änderung u. Erweiterung mit Begründung sind am 29.SEP. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. NH 110 1. Änderung u. Erweiterung ist damit gemäß § 10 BauGB am 29.SEP. 2000 rechtsverbindlich geworden.

Arnsberg, 16.OKT. 2000

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, 19.JUNI 2000

Siegel

gez. Gramann
Unterschrift ÖBVI

Aufgrund des §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchst. f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz v. 09.11.1999 (GV NW 1999 S. 596/597), der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) v. 07.03.1995 (GV NW S. 218) hat der Rat der Stadt Arnsberg diesen Plan am 14.JUNI 2000 als Satzung beschlossen.

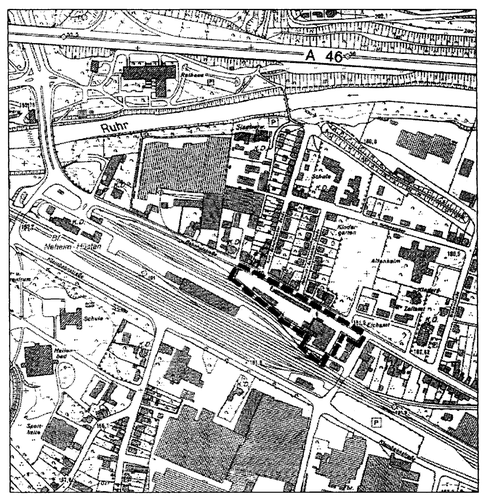
Arnsberg, 19.JUNI 2000

gez. Vogel
Bürgermeister

gez. Bühner
Schriftführer

STADT ARNSBERG
STADTBEZIRK HÜSTEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NH 110
"von-Lilien-Straße" M. 1:500
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000

ZAKOWSKI GENERALPLANUNG
ARCHITEKTEN × DIPL.-ING.
HOLZENER WEG 8
59759 ARNSBERG
TEL.: 02932/4661
FAX.: 02932/34313