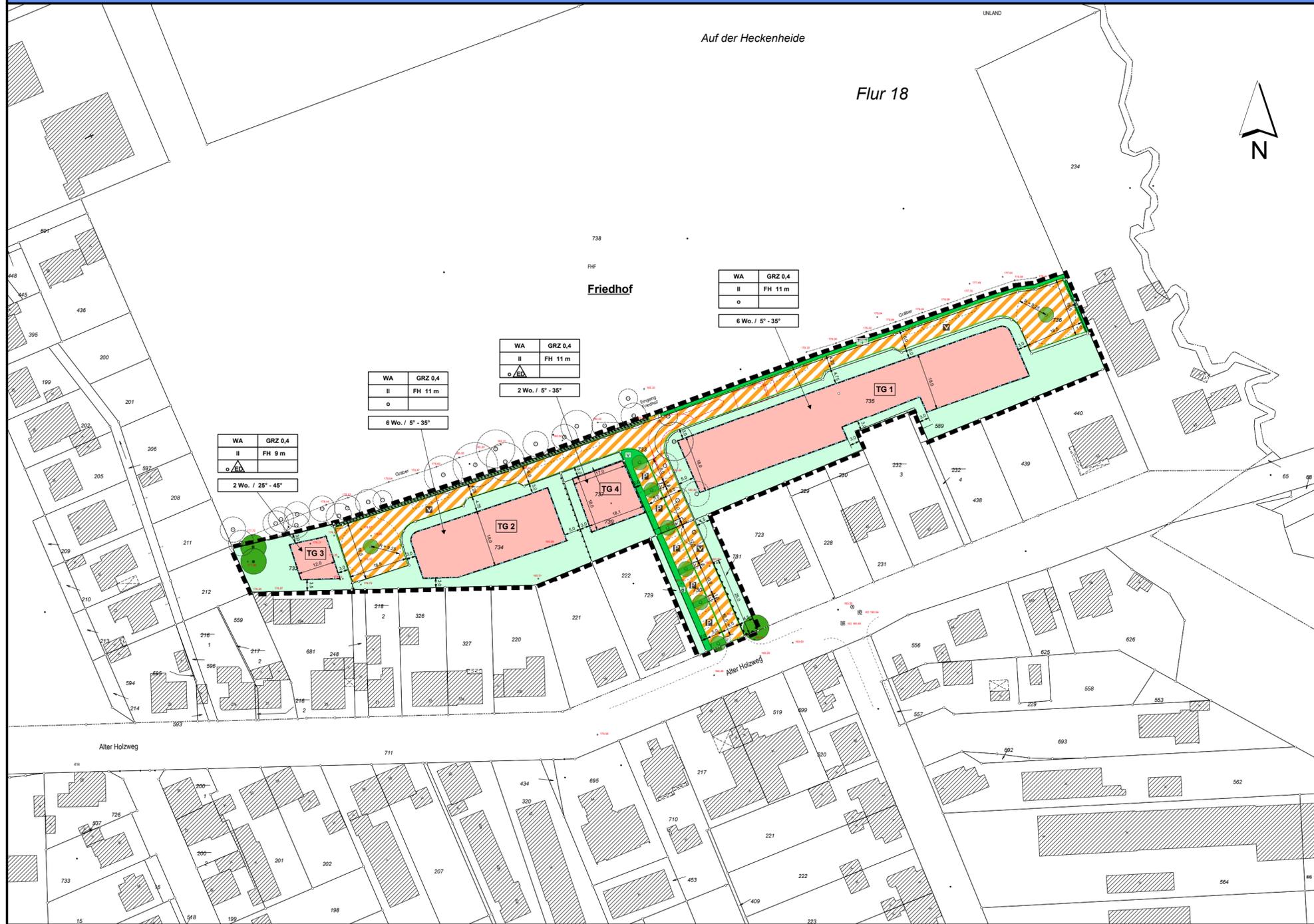


STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. NH 19 "SCHÜNGELSTRASSE" 4. ÄNDERUNG

STADTBEZIRK: NEHEIM

M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 u. § 6 BauGB)**
- 0,4** Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 9 m** Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 9,0 m (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2)
- 6 Wo.** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. 6 Wohnungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.3)

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

- o** offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen (öffentlich) besonderer Zweckbestimmung, hier:
- verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:
- Friedhof (siehe örtliche Bauvorschriften - Einfriedung)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuher (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.3)
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 14 BauNVO)

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

5° - 35° Dachneigung, hier: 5° - 35°

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- abzureißende Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flur 22** Flurnummer
- 626** Flurstücksnummer (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 107,35** Höhenpunkt über NN
- 18,0** Maßzahl in Meter mit Maßkette
- Schleppkurve (Müllfahrzeug 3-achsig; Fahrkurve 3)
- TG 1** Teilgebiet 1-4 (siehe textl. Festsetzung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 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.

Es wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Es wird festgesetzt, dass bei der Anlage von Stellplätzen und Zufahrten 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 Bodenverfestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergeländene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten Fugen). (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2. Firsthöhe
Es wird festgesetzt, dass die Firsthöhe der Gebäude in den Teilgebieten 1, 2 und 4 nicht mehr als 11,00 m und in dem Teilgebiet 3 nicht mehr als 9,00 m betragen darf. Der untere Bezugspunkt für die Höhe des Firstes wird gemessen vom gewachsenen Gelände im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. (gem. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 10 BauNVO)

2.3. Zahl der Wohnungen im Wohngebäude
In Teilgebiet 1 und 2 sind pro Wohngebäude jeweils nur 6 Wohnheiten zulässig. In Teilgebiet 3 und 4 sind nur 2 Wohnheiten zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. 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)

3.1. 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. 100 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).

3.2. Flächenhafte Pflanzgebote 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).

3.3. Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Sträucher (Hecke) dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

4. Versorgungsanlagen und Leitungen

4.1. Die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen muss unterirdisch erfolgen. (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

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

• Einfriedung
Zur Einfriedung des Friedhofs gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung ist auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Friedhof) eine 1,80 m hohe Mauer zu errichten.

HINWEISE

• Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelreife 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).

RECHTSGRÜNDLAGEN

Es gelten die jeweils bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

VERFAHRENTEXTE

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen hat am 16. Juni 2004 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diese Bebauungsplanänderung aufzustellen.

Arnsberg, 17. Oktober 2005

gez. Latrich
Vorsitzender

gez. Bornemann
Schriftführer

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen hat am 09. Juni 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die Bebauungsplanänderung mit Begründung öffentlich auszulegen.

Arnsberg, 17. Oktober 2005

gez. Latrich
Vorsitzender

gez. Bornemann
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14. Dezember 2004 / in der Zeit von --- bis --- durchgeführt.

Arnsberg, 17. Oktober 2005

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Mutzenbach
Unterschrift

SEGEL

Diese Planänderung mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom 04. Juli 2005 bis 04. August 2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Arnsberg, 17. Oktober 2005

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Mutzenbach
Unterschrift

SEGEL

Aufgrund des §§ 7 u. 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. 17.12.1998 (GV NW 1998 S. 762), der §§ 2 und 19 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.08.1997 (GGBl. I S. 2141), in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 09.11.1999 (GV NW S. 622 hat der Rat der Stadt Arnsberg diese Bebauungsplanänderung am 21. September 2005 als Satzung beschlossen.

Arnsberg, 17. Oktober 2005

gez. Vogel

Bürgermeister

SEGEL

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung Nr. NH 19 „Schüngelstrasse“ 4. Änderung ist damit gemäß § 10 BauGB am 06. Januar 2006 rechtsverbindlich geworden.

Arnsberg, 09. Januar 2006

gez. Vogel

Bürgermeister

SEGEL

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Arnsberg, 17. Oktober 2005

gez. Gramann

Unterschrift ÖBVI

SEGEL

BEBAUUNGSPLAN NR. NH 19 "SCHÜNGELSTRASSE" 4. ÄNDERUNG
Abgrenzung des Plangebietes
Stadtbezirk: Neheim
M. 1:10000

STADT ARNSBERG
FD 4.5 Planungsbüro
Rathausplatz 1
59759 Arnsberg

Telefon: 02932/201-0
Telefax: 02932/201-2354
Webseite: www.arnsberg.de
E-Mail: planungsbuero@arnsberg.de