

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig sind. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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 damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen). (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Die Firsthöhe darf maximal 9 m betragen. Der untere Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes gemessen auf der geometrischen Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (gem. § 12 Abs. 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 Erdgeschoss-Höhe nicht überschreitet. (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um mehrere Wohngebäude, d.h. die Festsetzung bezieht sich auf die einzelne Doppelhaushälfte oder auf das einzelne Reihenhaus einer Hausgruppe. Unerheblich sind die Grundstücks- oder Eigentumsverhältnisse. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche dient der Stadt Arnsberg und dem zuständigen Versorgungsträger. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Versorgungsanlagen und -leitungen

7.1 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen muss unterirdisch erfolgen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8. Anpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m² zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20)

8.2 Auf der Fläche des Lärmschutzwalls (PG 1) sind auf der öffentlichen Grünfläche und auf einem 3 m breiten Streifen der privaten Grünfläche standortgerechte, einheimische Sträucher anzupflanzen.

8.3 Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes dienen der Kompensation der durch die Entwicklung der Wohnbauflächen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft. (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB).

Der erforderliche Ausgleich für die Verkehrsflächen beträgt 20.481 Biotoppunkte und für die Wohnbauflächen und sonstigen Flächen 89.327 Biotoppunkte.

Der extern zu erbringende Ausgleich in Höhe von 109.808 Biotoppunkten wird folgendermaßen den beiden Bereichen zugeordnet:

Ausgleich Verkehrsflächen

- die Umwandlung eines Pappelbestandes in standortgerechten Laubwald im Ortsteil Wettmarsen (Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 58 tlw.) auf einer Fläche 8.450 m² und einer ökologischen Aufwertung von 16.900 Biotoppunkten und
- die Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr mit einer Fläche von ca. 3,3 ha im Stadtbezirk Arnsberg, im "Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der "Jägerbrücke mit einem Anteil von 3.581 Biotoppunkten (6.087,70 €).

Ausgleich Wohnbauflächen

- die Anlage und Nachpflanzung von Obstwiesen im Ortsteil Wettmarsen (Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 149 tlw., 223 tlw.) auf einer Fläche 15.830 m² und einer ökologischen Aufwertung von 27.810 Biotoppunkten und
- die Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an Ruhr mit einer Fläche von ca. 3,3 ha im Stadtbezirk Arnsberg im "Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der "Jägerbrücke" mit einem Anteil von 61.517 Biotoppunkten (104.578,90 €).

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1 Auf der mit  gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des südlich angrenzenden WA-Gebietes eine Lärmschutzanlage in Form eines 200 m langen Walls zu errichten. Die Walkrone darf dabei von Westen aus, auf den ersten 120 m eine Höhe von 5,50 m und auf den restlichen 80 m, eine Höhe von 4,50 m, jeweils bezogen auf die OK Straße, nicht unterschreiten.

9.2 Entlang der gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Raumhöhe ca. 2,5 m, Raumtiefe ca. 4,5 m oder mehr, bis 50 % Fensterfläche) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gem. den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden.

9.3  Lärmpegelbereich III - 61- 65 dB(A)

Außenwände: keine weitergehenden Anforderungen

Fenster, Fenstertüren: keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten vorge schriebenen Bauausführungen hinaus gehen (Schallschutzklasse 2)

Dächer ausgebauter

Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'w = 40$ dB erforderlich.



Lärmpegelbereich II, 56 – 60 dB(A)

Keine weiteren Anforderungen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen.

9.4 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten sind schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämpfte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Bei Rolladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können DIN 4103 und VFI 2719 entnommen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1. Dachneigung

Die Dachneigung der Dachflächen muss zwischen 20° und 45° betragen. Eine abweichende Dachneigung ist nur zulässig, wenn auf den Dachflächen Anlagen zur Sonnenenergienutzung installiert werden oder die Dachflächen zu mindestens 80 % begrünt sind.

Die Regelung der Dachneigung gilt nicht für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.

2. Dachfarbe

Bei geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen (ohne Nebenanlagen) ist die Dacheindeckung nur unter Verwendung von schwarzen, anthrazitgrauen, naturschieferfarbenen oder dunkelbraunen Materialien auszuführen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer und auf den Dachflächen installierte Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hochglänzende bzw. glasierte und verschiedenfarbige Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig.

3. Dachausbildung

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, sie dürfen jedoch nur max. 50 % der Dachfläche pro Baukörperseitenlänge einnehmen.

4. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Vorgarten) Einfriedungen nur in Form von Trockenmauern, Holzzäunen sowie freiwachsenden Hecken oder Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 1,00 m darf nicht überschritten werden.

Entlang der mit $\triangle \triangle \triangle \triangle$ gekennzeichneten Flächen sind die Grundstücksgrenzen ohne Tür und Tor einzufrieden.

HINWEISE

1. Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und Artenvorschläge

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Satzung der Stadt Arnsberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz.

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

Obstbäume: Apfel (Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel oder Roter Boskoop), Birne (Gute Luise), Kirsche (Büttners Rote Knorpelkirsche oder Hedelfinger Riesenkirsche), Pflaume (Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge)

Sträucher: Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

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

2. Vermeidung von Lichtimmissionen

Um ein verträgliches Miteinander der neuen Wohnnutzung mit der bestehenden Sportplatznutzung gewährleisten zu können, darf die neue Flutlichtanlage

1. bei einem Betrieb von mehr als einer Stunde die Beleuchtungsstärke EF von 3 lx (Lux) im Bereich des Plangebietes nicht überschreiten.
2. die maximal tolerablen Werte für die mittlere Leuchtdichte L_{max} im Bereich des Plangebietes nicht überschreiten.

3. Schutz des Mutterbodens

Der im Plangebiet vorherrschende, humose belebte Oberboden ist gem. § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gem. DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

4. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler 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 Abs. 4 DSchG NW).

RECHTSGRUNDLAGEN

(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 NRW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)