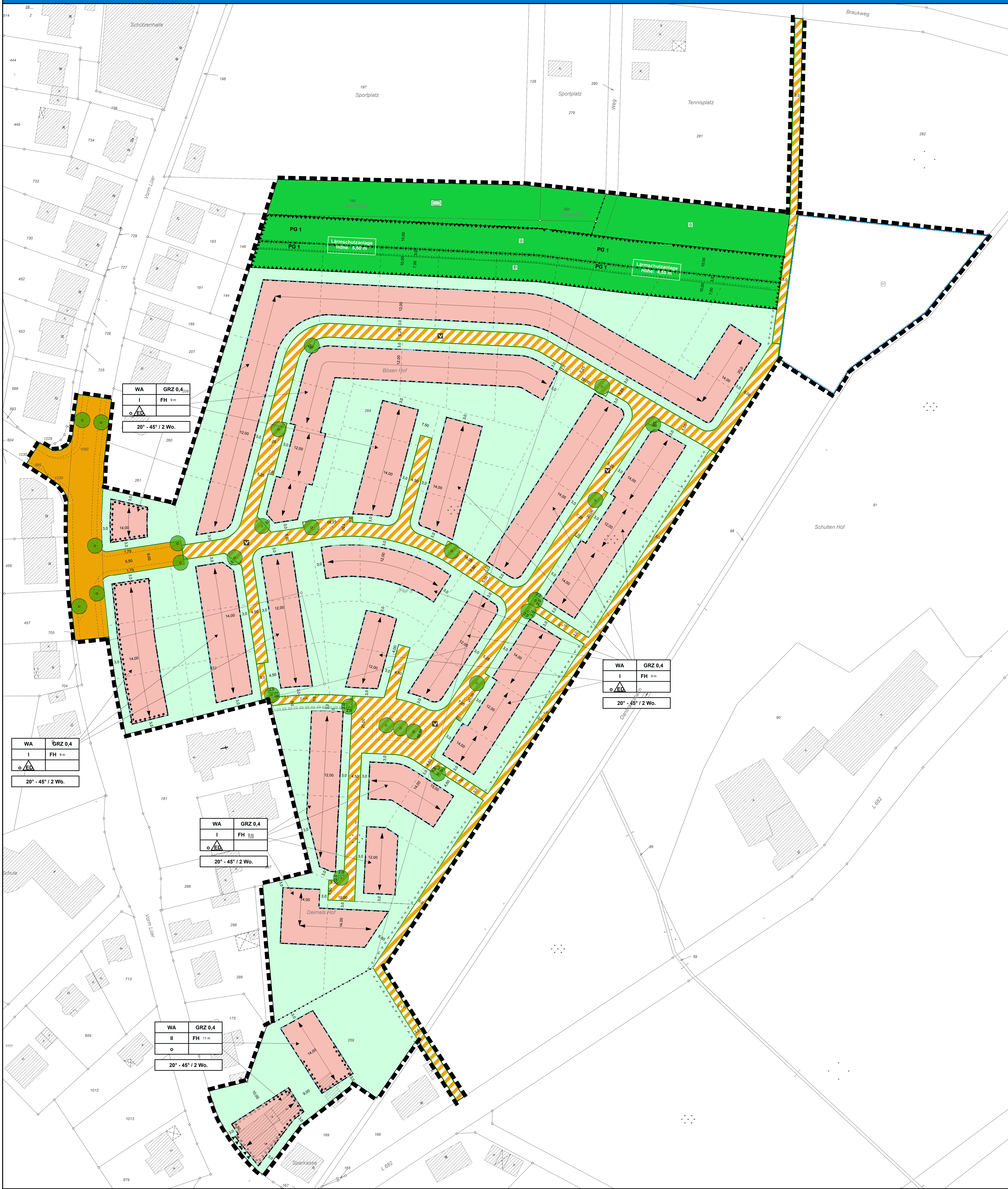


STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. HO 3 "Luerblick"

STADTBEZIRK: HOLZEN

M. 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 u. § 6 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,0 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung Nr.2.2)

2 Wo. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)

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

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - FuR Fuß- und Radweg
 - Verkehrsberuhigter Bereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) 7 u. (4), § 9 (1) 16 u. (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier
- Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Sportanlage
- private Grünfläche

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

- anzupflanzender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a,b i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) BauVO)
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Arnberg und der Versorgungsträger (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24, (6) BauGB), hier:
 - Lärmschutzanlage (Wall)
 - Lärmpegelbereich II 56 - 60 dB(A)
 - Lärmpegelbereich III 61 - 65 dB(A)

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

- 20° - 45° Dachneigung, hier: 20° - 45° (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1)
- Hauptflurstichung
- Bereiche mit lückenloser Einfriedung der Grundstücksgrenzen ohne "Tür und Tor" (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 4)

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)
- Baugrenze entspricht Gebäudekante
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Maßzahl in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

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 Bodenveränderungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wasserpermeable Dächer, Rasengrünflächen, Mosaik- und Kleinfestplatten mit breiten und offenen Fugen). (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO)

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 überdeckte Stellplätze

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauVO)

4. Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der rückwärtigen, d.h. der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Baugrenze durch Garagen und überdeckte 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 BauVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauVO)

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 die einzelne Reihenhäuser einer Hausgruppe. Unverbindlich 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 Arnberg 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 1 % 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. § 1 Abs. 1 Nr. 20)

8.2 Auf der Fläche des Lärmschuttwalls (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 Wohnbaulichen hervorgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

Der erforderliche Ausgleich für die Vorkehrungen beträgt 20.461 Biotoppunkte und für die Wohnbaulichen und sonstigen Flächen 88.327 Biotoppunkte.

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

Ausgleich Verkehrsflächen

- die Umwandlung eines Pappelbestandes in standortgerechten Laubwald im Ortsteil Wetmannen (Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 59 flw.) auf einer Fläche 9.450 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 Arnberg, im "Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der "Jägerbrücke mit einem Anteil von 61.517 Biotoppunkten (6.087,70 t).

Ausgleich Wohnbaulichen

- die Anlage und Nachpflanzung von Obstweiden im Ortsteil Wetmannen (Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 149 flw., 223 flw.) auf einer Fläche 15.830 m² und einer ökologischen Aufwertung von 27.810 Biotoppunkten und
- die Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr mit einer Fläche von ca. 3,3 ha im Stadtbezirk Arnberg, im "Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der "Jägerbrücke" mit einem Anteil von 61.517 Biotoppunkten (104.575,80 t).

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1 Auf der mit "a" und "b" gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des südlich angrenzenden Wa-Gebietes eine Lärmschutzwand in Form eines 200 m langen Walls zu errichten. Die Wallkrone 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 Schallschutzniveau 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, Fensterläden: keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten vorge-schriebenen Bauausführungen hinaus gehen (Schallschutzwand 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 schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Bei Rolllädenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können DIN 4103 und VDI 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 Sonnenergiegewinnung installiert werden oder die Dachflächen zu mindestens 80 % begrünt sind.

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

2. Dachfläche

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

3. Dachausbildung

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

4. Einfriedungen

Als Grundstücks-einfriedungen, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfriedungen nur in Form von Trockenmauern, Holzlünen sowie freiwachsenden Hecken oder Schnittreihen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 1,00 m darf nicht überschritten werden.

Entlang der mit "a" und "b" gekennzeichneten Flächen sind die Grundstücksgrenzen ohne Tür und Tor einzufrieden.

HINWEISE

1. Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und Artenvorschlügen

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

Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sind bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sollten vermieden werden. Artenvorschlüge: Obstbäume: Apfel (Dülmener Rosenapfel, Jakob Labai, Kaiser Wilhelm, Klarapfel oder Roter Boskoop), Birne (Gute Luise), Kirsche (Bittersüße, Rote Kronapfel oder Hedelfinger Riesenkirsche), Pflaume (Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche) Sträucher: Gemeine Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Roter Hartnagel (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

- bei einem Betrieb von mehr als einer Stunde die Beleuchtungsstärke EF von 3 lx (Lux) im Bereich des Plangebietes nicht überschreiten.
- die maximal tolerablen Werte für die mittlere Leuchtdichte Lmax im Bereich des Plangebietes nicht überschreiten.

3. Schutz des Mutterbodens

Der im Plangebiet vorherrschende, humose lebbare Oberboden ist gem. § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gem. DIN 18916 (Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) von Bau- und Betriebsarbeiten gesondert abzutrennen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

4. Denkmalschutz

Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalschutzbörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel.: 0274/193750, Fax: 0274/12469) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgaststätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese unmittelbar vor der Denkmalschutzbörde liegen. 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 (BauNO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZ 40)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

VERFAHRENSTEXT

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen hat am 24. November 2005 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Arnsberg, 14. Mai 2008

gez. Latrich
Vorstandsvorsitzender
gez. Gerte
Schriftführer

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen hat am 29. November 2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Arnsberg, 14. Mai 2008

gez. Latrich
Vorstandsvorsitzender
gez. Gerte
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde am 12. Dezember 2005 / in der Zeit von - bis - durchgeführt.

Arnsberg, 14. Mai 2008

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
gez. Mutzenbach
Unterschrift

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 12. Dezember 2007 bis 31. Januar 2008 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich auszulegen.

Arnsberg, 14. Mai 2008

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
gez. Mutzenbach
Unterschrift

Aufgrund des § 7 u. 41 Abs. 1 Buchst. g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NRW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz v. 17.12.1998 (GV NRW 1998 S. 762), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3216) i.V.m. § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (GV NRW S. 256 / 439) jeweils in der z.Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Arnberg diesen Bebauungsplan am 25. April 2008 die Satzung beschlossen.

Arnsberg, 14. Mai 2008

gez. Vogel
Bürgermeister
gez. Bühner
Schriftführer

Der Satzungsgeschäfts, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes Nr. HO 3 „Luerblick“ mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind am 18. Juli 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. HO 3 „Luerblick“ ist damit gemäß § 10 BauGB am 18. Juli 2008 rechtsverbindlich geworden.

Arnsberg, 21. Juli 2008

In Vertretung: gez. Rahmann
1. Beigeordneter (Stadtämter)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1980.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Arnsberg, 14. Mai 2008

gez. Gramann
Unterschrift ÖBV

STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. HO 3 "LUEBLICK"
Abgrenzung des Plangebietes
M. 1:5000
Stand: 18. Juli 2008

