

# **Bebauungsplan NH 30 „Moosfelde“ 2. Änderung**

## **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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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 (Gartenbaubetriebe) 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 damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z. B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen (gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

##### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe darf im TG 1 max. 12,00 m und in TG 2 und TG 3 maximal 9,00 m betragen. Der untere Bezugspunkt ist für die festgesetzte Gebäudehöhe die jeweilige höchste Höhe der fertigen Erschließungsanlage in der Gebäudemitte.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern Attika) (gem. § 16 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO).

##### **Anzahl der Vollgeschosse**

Im TG 1, TG 2 und TG 3 muss das oberste Geschoss allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

#### **3. Abweichende Bauweise**

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 (2) Satz 1 BauNVO genannten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. Die Gebäude sind weiterhin mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO).

#### **4. Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist als Nebenanlage je Grundstück ein Gebäude zu Abstellzwecken ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte, Feuerstätten mit bis zu 30 cm<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Nebenanlage sind auf der hinteren Grundstücksfläche zu errichten (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO).

#### **5. Garagen, überdachte und offene Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

#### **6. 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).

#### **7. 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)**

##### **7.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Der Baum muss bei der Anpflanzung folgende Merkmale aufweisen:

- Laubbäume: Stammumfang mind. 14 cm (gemessen in 1,0 m Stammhöhe)
- Obstbäume: Stammumfang mind. 18 cm (gemessen in 1,0 m 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).

##### **7.2 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 gleichwertig zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a, 25 b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

##### **7.3 Baumpflanzung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrundstücke (PG 1)**

Entsprechend dem Planeintrag ist an der gekennzeichneten Stelle jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von

zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

#### 7.4 Südlicher Grünstreifen im Übergang zur Kirche (PG 2)

Entsprechend dem Planeintrag ist auf der gekennzeichneten Fläche eine fachgerechte Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### 7.5 Pflanzbindung (PB 1): Erhalt vorhandener Bäume

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch je einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

#### 7.6 Dachbegrünung / Solaranlagen

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche bis 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm betragen (zzgl. Drainageschicht). Dachaufbauten für Solaranlagen sind generell zulässig.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Dachflächen mit aufgeständerten Solaranlagen.

#### 7.7 Bepflanzung der Vorgärten

Je einzelnes Baugrundstück ist der Teil der Grundstücksfläche, der sich in einer Tiefe von bis zu 5 m zur Straßenbegrenzungslinie (ausgenommen Fuß- und Radwege) befindet und nicht bebaut ist ("Vorgarten"), zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der definierten Vorgartenflächen sind Einsaaten vorzunehmen und / oder heimische Stauden, Gehölze oder Bäume anzupflanzen. Kombinationen mit natürlich vorkommenden Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine o.a. offenporige, natürliche Feststoffe) sind auf max. 20 % dieser Vegetationsfläche zulässig. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Sperrschichten, auch unterirdisch innerhalb des Bodenaufbaus, ist unzulässig. (gem. § (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

#### 8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger zu belasten.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(gem. § 89 BauNVO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

### **1. Dachform und -neigung**

In allen Teilgebieten sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig. Diese Regelung der Dachneigung gilt auch für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.

### **2. Fassade**

Als Außenwandflächen der Hauptgebäude sind glatte oder homogen strukturierte Putze oder Schlämme sowie Beton, helles Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Unzulässig sind Klinkerfassaden sowie bossierte, keramische oder glasierte Materialien / Fassadenverkleidungen.

### **3. 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 1,50 m darf nicht überschritten werden.

## **HINWEISE**

### **▪ Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und 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 Stadt/Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 (4) DSchG NW).

## **BISHERIGES PLANUNGSRECHT**

(räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist:

- Bebauungsplan NH 30 "Moosfelde"

## **GUTACHTEN**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

- Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Warstein-Hirschberg, 2019
- Ingenieurbüro Rademacher, Verkehrsgutachterliche Einschätzung, Arnsberg, Mai 2020

## **RECHTSGRUNDLAGEN / TECHN. REGELWERKE**

Es gelten jeweils die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans 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)
- Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)

### **Hinweis:**

Die hier aufgeführten Rechtsgrundlagen und die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten technischen Regelwerke - DIN-Normblätter, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können im Rathaus der Stadt Arnsberg, Neheim, Rathausplatz 1, 59759 Arnsberg, Fachdienst Bauberatung | Bauordnung | Denkmale, Zimmer 12, während der allgemeinen Publikumssprechzeiten eingesehen werden.