

# Bebauungsplan Nr. NH 149 „Wohnen am Spring“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

- 1.1 In dem Teilgebiet (TG) 1 ist ein Wohngebäude mit max. 3 Wohneinheiten zulässig.
- 1.2 In dem TG 2 ist ein Wohngebäude mit max. 20 Wohneinheiten zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN). Als maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen gilt der höchste Punkt der Außenkante der Attika bzw. der höchste Punkt des Dachfirsts.

#### 3. Überschreitung der Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

- 3.1 Eine Überschreitung der Baugrenze durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m sowie durch verglaste überdachte Hauseingänge bis zu einer Tiefe von 1,0 m ist zulässig, sofern die Höhe des Erdgeschosses nicht überschritten wird.
- 3.2 Eine Überschreitung der vorderen Baugrenze im TG 1 ist durch nicht überdachte Treppenanlagen bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig, sofern die Höhe des Erdgeschosses nicht überschritten wird.

#### 4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Für das mit TG 1 bezeichnete Baufeld wird gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB auf der mit  gekennzeichneten Seite der überbaubaren Fläche zum Nachbargrundstück eine Mindestabstandsflächentiefe von 1,29 m festgesetzt.

#### 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

- 5.1 Eine Überdachung von oberirdischen Stellplätzen ist unzulässig.
- 5.2 Fahrradabstellanlagen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen oder unterirdisch zulässig.

## **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### **6.1 Tiefgarage und Rampe**

Die Brüstungen an der Tiefgaragenrampe sind mindestens in einer Höhe von 90 cm und schalldicht auszuführen.

Die Fahrstrecken in der Tiefgarage und auf der Rampe sind mit einem ebenen Belag, ohne Geräuscherhöhung auszuführen.  
Das Tiefgaragentor ist mit einem geräuscharmen Antrieb und mit einer elektrischen automatischen Öffnung auszuführen.

Von Fahrzeugen überfahrene Regenabflusssrinnen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.

### **6.2 Ausnahmen**

Ausnahmen von der Festsetzung 6.1 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als die aufgeführten ausreichen.

## **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 Dachbegrünung**

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche 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 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 aufgeständerte Solaranlagen.

### **7.2 Tiefgaragenbegrünung**

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen – soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden – ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 30 cm starken Bodensubstratschicht zzgl. einer Drainageschicht fachgerecht aufzubauen.

### **7.3 Ausschluss von Steingärten**

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

### **7.4 Pflege und Erhalt**

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

# **KENNZEICHNUNGEN**

## **Bodenbelastungen**

Gemäß dem Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises befinden sich im Plangebiet die Altstandorte (AS) mit den Flächennummern 194513-0459 und 194513-0454. Es erfolgt eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB "Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

In dem gekennzeichneten Bereich sind oberflächennah innerhalb der Auffüllungen bzgl. des Gefährdungspfades Boden-Mensch Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiete ermittelt worden. Um eine direkte Gefährdung (Gefährdungspfad Boden-Mensch) auszuschließen, sind die nicht überbaubaren Flächen, die nicht durch Zuwegungen oder Terrassen bedeckt sind, mit einem grabungssicheren Vlies und einer mindestens 35 cm mächtigen Oberbodenschicht abzudecken.

## **HINWEISE**

### **Denkmalschutz**

Die bei Bodeneingriffen entdeckten 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) sind der 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 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 (4) DSchG NW).

Alle Maßnahmen in der engeren Umgebung von Denkmalen (hier: Baudenkmale: lange Wende 20, 22 und 26) müssen gem. § 9 DSchG NRW mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.

### **Durchführungsvertrag**

Über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. NH 149 "Wohnen Am Spring" vorgenommenen Festsetzungen hinaus werden weitere Einzelheiten in einem Durchführungsvertrag geregelt. Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss bzw. im Vorfeld der Erteilung der Baugenehmigung des Vorhabens nach § 33 (1) BauGB mit dem Vorhabenträger geschlossen werden.

Gegenstand des Vertrages ist das beabsichtigte Vorhaben, wie es sich aus dem vom Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadt vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt. Dieser Vertrag dient der Sicherung der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Diese beziehen sich insbesondere auf:

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung einschl. Festsetzungen / Teil 1 von 2)
- den Vorhabenplan (Teil 2 von 2)

Die Verpflichtung umfasst auch die Erschließung und verkehrliche Anbindung des Vorhabens.

## **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 sind:

- Bauzonen-/ Baustufenplan Neheim-Hüsten

## **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)
- Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)

### **Hinweis:**

Die hier aufgeführten Rechtsgrundlagen, etc. können im Rathaus der Stadt Arnsberg, Neheim, Rathausplatz 1, 59759 Arnsberg, Kundenzentrum Bauen | Wohnen | Denkmale, Zimmer 12, während der allgemeinen Publikumssprechzeiten eingesehen werden.