

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 9,50 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 Reihenhäuser einer Hausgruppe. Unerheblich sind die Grundstücks- oder Eigentumsverhältnisse (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

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

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 An den festgesetzten Standorten ist je ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit mind. 6 m² großen Baumscheiben anzupflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 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).

7.3 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 und Wohnbauflächen beträgt insgesamt 29.707 Biotoppunkte und wird extern aus dem Kompensationsflächenpool Ketteler-Boeselager folgendermaßen zugeordnet:

- die Umwandlung von Nadelholzwald in standortheimischen Laubwald (Fläche ID 441) in der Gemarkung Voßwinkel, Flur 10, Flurstücke 8 und 9 auf einer Fläche von 10.060 m² und einer ökologischen Aufwertung von 13.078 Biotoppunkten und
- die Entwicklung naturnaher Siepen mit standortheimischen Laubwald (Fläche ID 444) in der Gemarkung Voßwinkel, Flur 9, Flurstücke 3 und Flur 10, Flurstücke 8 und 9 auf einer Fläche von 10.390 m² und einer ökologischen Aufwertung von 19.741 Biotoppunkten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der mit ▲▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der westlich angrenzenden Wohngebäude eine Lärmschutzwand in einer Länge von 24 m und einer Höhe von 3,5 m zu errichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass an der Lärmschutzwand vom Bauordnungsrecht (§ 6 Abs. 5 BauO NRW) abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen zulässig sind.

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

2. Dachfarbe

Bei geeigneten 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.

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 (und neu § 135 c BauGB).

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. 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.

3. 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).

4. 110 KV-Hochspannungsfreileitung - Schutzstreifen

Anpflanzungen im Schutzstreifen

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Bewuchs eine Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist ein Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Bauvorhaben im Schutzstreifen

Von den einzeln ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

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)

