

STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. NH 98 "PARKHAUS GOETHESTRASSE"

STADTBEZIRK: NEHEIM

M. 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die unter § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) sind unzulässig.

Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Es wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

1.2 MK - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter

Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die unter § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern/Großgaragen und sonstigen Wohnungen) sind unzulässig.

Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Es wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Es wird festgesetzt, dass ein Überschreiten der zulässigen GRZ im MI von 0,6 auf 0,8 und im MK von 0,9 auf 1,0 nur dann zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass die damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Mosaik- und Kleinfestpflaster mit breiten und offenen Fugen) (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Für das Parkhaus wird als unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe der Höhenpunkt 156,50 ü. NN festgesetzt. Für den übrigen Geltungsbereich des MI und MK wird als unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe die Gradienten der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes festgesetzt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, dass am Standort des Parkhauses im MK-Gebiet vom Bauordnungsrecht (§ 6 Abs. 5 BauO NRW) abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig sind. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt jedoch gewahrt.

4. Nebenanlagen
Am Standort des Parkhauses im MK-Gebiet sind Nebenanlagen zur alternativen Energieversorgung (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen, sofern sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (gem. § 14 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b.).

5. Garagen und überdachte Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Überschreitung der Bauvorgaben
Eine Überschreitung der rückwärtigen, d.h. der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Bauvorgabe durch Garagen und überdachte Stellplätze sowie durch verglaste Anbauten, die der passiven Energiegewinnung dienen (z.B. Glashauser 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).

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

8. Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8.1 An den festgesetzten Standorten ist je ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Laubbau mit mind. 6 m großen Baumscheiben anzupflanzen.
8.2 Die Pflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und 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 BauGB).

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9.1 Fassade Parkhaus
Die Außenbauteile des Parkhauses an der Ost- und Westfassade, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrtöffnungen an der Westfassade, sind schalldicht auszuführen. Geeignet sind dauerhaft dichte Flächen mit einem Flächengewicht von mindestens 40 kg/m² sowie leichtere Bauteile mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB.

9.2 Fahrbelag Parkhaus
Die Fahrstreifen im Parkhaus und die Ein- und Ausfahrt sind mit einem Fahrbelag, der die Rollogeräusche gegenüber einem glatten Asphaltbelag nicht erhöht, auszuführen, z.B. aus nicht geriffeltem Gussasphalt, Asphalt, Beton oder einem schalldämmtechnisch gleichwertigen Belag (Pegelwertschlag für Straßenoberfläche D_{stno} = 0 dB entsprechend der Richtlinie RL S-90).

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

3. Dachausbildung

Dachaufbauten (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 (Vorgärten) Einfriedungen nur in Form von Mauern, Zäunen sowie frei wachsenden Hecken oder Schnithecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 1,50 m darf nicht überschritten werden.

HINWEISE

1. Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und Artenvorschlüge

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Satzung der Stadt Arnsberg zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (und neu § 135 c BauGB).

Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sind bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sollten vermieden werden. Artenvorschlüge:
Obstbäume: Apfel (Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Marzapfel oder Roter Boskoop), Birne (Gute Luise), Kirsche (Blättern Rote Knoppeirsche oder Hedelfinger Rosenkirsche), Pflaume (Bühler Frühzweitsche, Hauszweitsche)
Sträucher: Gem. Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenblütchen (Eranthis europaea)

Die Aufstellung 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 vegetationsrechtliche 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 für Bodendenkmalfolge, Außenstelle Opa (Tel.: 02761/93750, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsschritte 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 (PlanV 90)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet

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

- 0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6 (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 14 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung Nr.2.2)
- OK 7 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung Nr.2.2)

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

- o offene Bauweise
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- FuR und Radweg
- Einfahrtsbereich

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:
- Elektrizität (hier: Trafostation)

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

- Sonstige Zeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: 'Parkhaus - öffentlich' (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)

- Sonstige Darstellungen
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Flurnummer
- Maßzahl mit Maßkette in Meter

VERFAHRENTEXTE

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen hat am 26. Mai 2009 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Arnsberg, 21. Dezember 2009
gez. Latrich
Vorsitzender
gez. Gerte
Schriftführer

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen hat am 26. Mai 2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Arnsberg, 21. Dezember 2009
gez. Latrich
Vorsitzender
gez. Gerte
Schriftführer

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 08. Juni 2009 bis 08. Juli 2009 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen.

Arnsberg, 21. Dezember 2009
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. S. 3316) i.V.m. § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / 439) jeweils in der z.Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Arnsberg diesen Bebauungsplan am 16. Dezember 2009 als Satzung beschlossen.

Arnsberg, 21. Dezember 2009
gez. Vogel
Bürgermeister
gez. Bühner
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes Nr. NH 98 „Parkhaus Goethestraße“ mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind am 19. Januar 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. NH 98 „Parkhaus Goethestraße“ ist damit gemäß § 10 BauGB am 19. Januar 2010 rechtsverbindlich geworden.

Arnsberg, 20. Januar 2010
gez. Vogel
Bürgermeister

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.

Arnsberg, 21. Dezember 2009
gez. Gramann
Unterschrift ÖBVI

STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. NH 98 "PARKHAUS GOETHESTRASSE"
Abgrenzung des Plangebietes
Stand: 19.01.2010
Stadtbezirk: Neheim
M. 1:2500

