

# Bebauungsplan Nr. A 33 Stadtbruch | 1. Änderung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 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 in den TG 1 bis TG 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).  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen - maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe darf in den TG 1 und dem TG 4 max. 9,00 m und in den TG 2 und TG 3 max. 11,00 m betragen.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Daches. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten in Meter über Normalhöhennull (NHN) der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Straßenverkehrsfläche, gemessen auf dem geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks (gem. § 16 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO). Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossene Grundstücke) gilt die Straßenseite als Bemessungsgrundlage an der für das Gebäude die Zufahrt geplant ist.

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

### **3. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden**

Pro Wohngebäude sind in den TG 1 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten jeweils als eigenständiges Gebäude. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### **4. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist als Nebenanlage je Grundstück ein Gebäude zu Abstellzwecken ohne Aufenthaltsräume, Aborte, Feuerstätten mit bis zu 30 cm<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Nebenanlage sind auf der hinteren Grundstücksfläche zu errichten. (9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. 14 (1) BauNVO)

### **5. Versorgungsanlagen und –leitungen**

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

### **6. 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. 16-18 cm
- Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180–200 cm Höhe

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

(§ 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 nicht überbaubaren 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.

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

Entsprechend dem Planeintrag ist an der gekennzeichneten Stelle jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz in 180-200 cm Höhe) 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.

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### **7.4 Bepflanzung der Vorgärten**

Je einzelnes Baugrundstück ist der Teil der Grundstücksfläche, der sich in einer Tiefe von bis zu 3,0 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. Schotterungen sind nicht zulässig. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Sperrschichten, auch unterirdisch innerhalb des Bodenaufbaus, ist unzulässig.

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

#### **7.5 Dachbegrünung / Solaranlagen**

Bauliche Anlagen, Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO 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.

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. 89 BauO NRW)

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 Dachflächen mit aufgeständerten Solaranlagen.

#### **7.6 Pflanzbindung (PB 1): Erhalt vorhandener Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet im Bereich der Straße Feldmark gekennzeichneten vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch je einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz in 180-200 cm Höhe) zu ersetzen.

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

#### **7.7 Pflanzbindung (PB 2): Erhalt vorhandener Bäume**

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch je einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz in 180-200 cm Höhe) zu ersetzen.

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

#### **7.8 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Star**

Um einen Verlust der Lebensstätten des mit 3 Brutstätten im Plangebiet vorkommenden Stars zu verhindern, sind im Herbst 2022 im Plangebiet, auf dem Flurstück 220 und 267, Flur 55, Gemarkung Arnsberg geeignete Ersatzlebensräume in Form von 18 hochstämmigen Obstbäumen (Alte Sorten), Stammumfang 10-12 cm in 1 m

Höhe und mind. 1,80 m Stammhöhe gepflanzt und drei Nistkästen angebracht worden. Auf den Flächen wird das Aufbringen von flüssigen organischen Düngemitteln, Geflügelmist, Gärresten und chemisch-synthetischen N-Dünger, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und der Pflegeumbruch verboten.

Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch je einen hochstämmigen Obstbaum (Alte Sorten) bzw. je einen Nistkasten zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung 5.8).

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Das Flurstück liegt innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft K: Kompensationsfläche.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

#### **7.9 Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse**

Als Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse bleibt der Gehölzstreifen im östlichen Plangebiet, auf den Flurstücken 331 tlw., 254 und 90, der Flur 55 der Gemarkung Arnsberg, in einer Breite von ca. 35 m erhalten und wird von Beleuchtungseinrichtungen freigehalten. Das Flurstück liegt innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, E: Schutz und Erhalt der ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen / Siepenbereiche.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### **7.10 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft K: Kompensationsfläche (PB 3)**

Die in den Kompensationsfläche K angepflanzten hochstämmigen Obstbäume (Alte Sorten) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch je einen hochstämmigen Obstbaum (Alte Sorten) zu ersetzen.

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

#### **7.11 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft E: Schutz und Erhalt der ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen / Siepenbereiche**

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung wertvoller Vegetationsstrukturen / Siepenbereiche ist der vorhandenen Siepenbereich mit seinen Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe in den Siepenbereich sind nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### **7.12 Pflege und Erhalt**

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

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

### **8. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Für den seit dem 04.12.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan A 33 „Stadtbruch“ wurden externe Ausgleichsmaßnahmen mit einer ökologischen Aufwertung von 280.675 Biotoppunkten erforderlich.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes konnte dieser Kompensationsbedarf durch zusätzliche Festsetzungen innerhalb des Plangebietes um 6.515 Biotoppunkte reduziert werden.

Der Kompensationsbedarf beläuft sich nunmehr auf 274.160 Biotoppunkten, der durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss und wie folgt zugeordnet wird:

### Entwicklung von extensiv genutztem Grünland im Bereich des Walpketales

Konnte mit einer ökologischen Aufwertung von 138.000 Biotoppunkten umgesetzt werden.

### Renaturierung der Ruhr im Bereich Mengen Wiese“

Konnte mit einer ökologischen Aufwertung von 51.041 Biotoppunkten umgesetzt werden.

### Herstellung der Fischdurchgängigkeit an der Wehranlage Cascades (heute RDM)

Die Maßnahme wurde 2007 abgeschlossen und mit einer ökologischen Aufwertung von 52.997 Biotoppunkte unter der Nummer AR.1.00038 in das Ökokonto der Stadt Arnsberg beim Hochsauerlandkreis eingebucht. Teile dieser Maßnahme sind bereits verschiedenen anderen Maßnahmen in Höhe von 41.014 Biotoppunkten als externer Ausgleich zugeordnet.

Die verbleibenden 11.983 Biotoppunkte aus der Maßnahme werden der 1. Änderung des Bebauungsplanes A 33 „Stadtbruch“ zugeordnet.

### Renaturierung der Ruhr von der Marienbrücke bis zur Realschulbrücke

Die Maßnahme wurde Anfang 2008 abgeschlossen und mit einer ökologischen Aufwertung von 22.496 Biotoppunkten in das Ökokonto der Stadt Arnsberg beim Hochsauerlandkreis eingebucht. Die Maßnahme wird im Rahmen der 1. Änderung dem Bebauungsplan A 33 „Stadtbruch“ zugeordnet.

### Renaturierung der Ruhr von der Realschulbrücke bis zur Schützenbrücke

Die Maßnahme wurde 2010 abgeschlossen und mit einer ökologischen Aufwertung von 57.155 Biotoppunkten in das Ökokonto der Stadt Arnsberg beim Hochsauerlandkreis eingebucht. Hiervon werden 50.640 Biotoppunkte der 1. Änderung des Bebauungsplanes A 33 „Stadtbruch“ zugeordnet.

Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt und werden aus dem Ökokonto der Stadt Arnsberg entnommen.

## 9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und (6) BauGB)

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

## 10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Bereichen die bewerteten Luftschalldämmmaße  $R'_{w,res}$  aufweisen, die gemäß DIN 4109 für die im Bebauungsplan angegebenen Lärmpegelbereiche III, IV oder V erforderlich sind.



Lärmpegelbereich III

61 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV

66 - 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V

71 - 75 dB(A)

Wo Lärmpegelangaben an den Rändern überbaubarer Flächen für die verschiedenen Seiten unterschiedlich sind, gelten sie jeweils für die entsprechende Fassadenausrichtung der Bebauung.

Es sind in den gekennzeichneten Bereichen Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht mindern. Auf diese Maßnahme kann in solchen Räumen verzichtet werden, wenn sie über zu Lüftungszwecken zu öffnende Fenster an Gebäudeseiten ohne Anforderungen an den Außenlärmschutz verfügen.

Die Annahme abweichender maßgeblicher Außenlärmpegel kann zugelassen werden, wenn ein detaillierter Einzelfallnachweis für die konkrete Gebäudegeometrie erfolgt.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(gem. § 86 BauNVO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

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

In den TG 1, TG 2 und 3 als sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Die Regelung der Dachneigung gilt nicht für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.

Im TG 4, sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig.

Von der festgesetzten Firstrichtung kann abgewichen werden, wenn auf den Dachflächen Anlagen zur Sonnenenergienutzung installiert werden.

### **2. Dacheindeckung**

Bei geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen ist die Dacheindeckung nur unter Verwendung von schwarzen, anthrazitgrauen, naturschieferfarbenen oder dunkelbraune 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. Fassade**

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

### **4. Gestalterische Einheit von Doppelhaushälften**

Bei Doppelhäusern sind Dachform- und -neigung, Dachüberstände und Ausführung der Gebäudehöhe und Gauben einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen. Abweichungen von der gleichen Gestaltung können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

### **5. 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 1,20 m darf nicht überschritten werden.

Gabionen und Stabmattenzäune in Verbindung mit blickdichter Zaunfolie sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in der gesamten Vorgartenzone des Plangebietes unzulässig.

Entlang der mit  gekennzeichneten Flächen sind die Grundstücksgrenzen ohne 'Tür und Tor' lückenlos einzufrieden.

## **KENNZEICHNUNG (gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes A 33 "Stadtbruch" erfolgt für den Bereich der ehem. Klärschlammdeponie (AA: 19614-001) und den Bereich des ehem. Schrottplatzes (AA: 194614-0166) eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB "Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Von einer Überplanung dieser beiden Bereiche mit einer Wohnnutzung, Hausgärten oder Kinderspielflächen u.ä. sensiblen Nutzungen wird abgesehen.

Eine direkte Gefährdung der menschlichen Gesundheit wird durch eine Überdeckung der Fläche mit sauberem, kulturfähigem alkalisch wirkendem Bodenmaterial (60 cm) ausgeschlossen.

## **HINWEISE**

Auf ausdrücklichen Wunsch und Willen des Eigentümers wird für die Flurstücke 118, 120, 131 der Flur 55, Gemarkung Arnsberg im Rahmen des Bebauungsplanes A 33 „Stadtbruch“ nur der vorhandene Bestand festgesetzt. Die Flurstücke sind nicht Bestandteil der Umlegung. Der Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### ▪ **Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können 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) 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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

- **Artenschutz**

**Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- Die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten dürfen zum Schutz von Feldsperling und Star sowie europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 13. Juli stattfinden.
- Baumfällungen und Gehölzschnitt darf nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Star sind eine Streuobstwiese anzulegen und drei Nistkästen anzubringen.
- Als Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse bleibt der Gehölzstreifen im östlichen Plangebiet erhalten und wird von Beleuchtungseinrichtungen freigehalten.

**Freiwillige Maßnahmen**

**Auswahl von insekten-/fledermausfreundlicher Beleuchtung**

Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt notwendig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenige Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden (VOIGT et al. 2019). Es können bspw. Natrium-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs installiert werden.

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird, nicht frequentierte Bereiche müssen nicht beleuchtet werden.
- Beleuchtung nicht länger als notwendig, durch Bewegungsmelder und Dimmer kann nicht nur Energie, sondern auch Lichtimmission gespart werden.
- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von weitem an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln. Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenen Gehäusen zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert.

**Anbringen von Fledermauskästen**

Um das Quartierangebot für gebäudebewohnende Fledermäuse zu erhöhen, wird empfohlen Fledermausquartiere an den Gebäuden im geplanten Wohngebiet und/oder an bestehenden Gebäuden im Umfeld des Vorhabens anzubringen. Es wird empfohlen Ganzjahresquartiere zu verwenden. Bei der Anbringung der Quartiere ist zu beachten, dass ein freier An- und Abflug gewährleistet sein muss. Zudem sind die Quartiere möglichst hoch am Gebäude anzubringen. Die Quartiere sollen in Richtung Süden, Südosten oder Osten ausgerichtet sein. Optimalerweise sind mehrere Kästen an unterschiedlichen Hausseiten anzubringen. So haben die Tiere die Möglichkeit ihr Quartier je nach Sonneneinstrahlung und Witterung zu wechseln. Nachts muss eine direkte Bestrahlung der Quartiere vermieden werden. Die Quartiere können in verschiedener Weise am Gebäude angebracht werden. Nach Möglichkeit können auch Fledermausquartiere im Gehölzstreifen im Osten des Plangebietes angebracht werden. Die entsprechenden Fledermausquartiere können bspw. über die Fa. Schwegler, Hebegro GmbH, Ehlert & Partner oder Naturschutzbedarf Strobel bezogen werden.

## ▪ Hydrogeologie

Unter den Berücksichtigungen der Untersuchungsergebnisse und den Erkenntnissen bei den Baggerschürfen vor Ort ergeben sich hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung folgende hydrogeologisch relevante Restriktionen für das Plangebiet:

- Niederschlagswasser darf nicht konzentriert über Versickerungsanlagen versickert werden.
- Bei erdberührenden Bauteilen sind nach der DIN 18533-1:2017-07 die Wassereinwirkungsklassen „W2.1-E „Hohe Einwirkung von drückendem Wasser < 3 m Eintauchtiefe“ oder „W2.2-E“Hohe Einwirkung von drückendem Wasser > 3 m Einbautiefe“ zu berücksichtigen. Bei der Festlegung der bautechnisch zu berücksichtigenden Wassereinwirkungsklassen sollte der Wasserstand auf Geländeneiveau gesetzt werden.
- Eine Dränung von Gebäuden ist zu vermeiden, wenn kein Vorfluter zur Verfügung steht, mit dem das Wasser schadlos abgeführt werden kann. Als Vorfluter kommen die geplante Kanalisation oder die Siepen am nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes in Betracht, sofern deren hydraulische Leistungsfähigkeit nachgewiesen und der Einleitung seitens der Unteren Wasserbehörde zugestimmt wird.
- Die regionale Geländemodellierung im Plangebiet und die individuellen Modellierungen auf den einzelnen Flurstücken sind derart auszuführen, dass eine schadhlose Ableitung von Oberflächenwasser, etwa bei Starkregenereignissen sichergestellt wird. Letzteres betrifft den Schutz der eigenen und der benachbarten Wohnbebauung.
- Um bei der Verlegung der Abwasserkanäle in dem Plangebiet unkontrollierte Längsdränungen innerhalb der Rohrgrabenverfüllungen zu unterbinden, wird der Einbau grundwasserstauender Querriegel aus wasserdurchlässigem Material in die Leitungszone und in den Rohrgraben je 50 m Rohrgraben empfohlen.

## ▪ Starkregen

Starkregenereignisse können durch das örtliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Gelände, Straßen Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Es wird empfohlen, die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen (Kellerlichtschächte, Treppenabgang zum Keller usw.) mindestens 30 cm höher als die geplante Ausbauhöhe der vorgelagerten Straße zu legen. Neben diesem objektbezogenen Schutz ist eine Kombination von weiteren Maßnahmen wie eine geplante oberflächige Wasserab-  
leitung, Wasserrückhaltung in Freiflächen, Verzicht auf versiegelte Flächen usw. sinnvoll.

Jeder Grundstückseigentümer muss sich gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal schützen. Hierzu müssen Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgestattet werden. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein.

Siehe hierzu auch die Hinweise unter dem Punkt: Hydrogeologie

## ▪ Regenwasserbehandlung

Eine dauerhaft wirksame Versickerung ist auf Grund fehlender Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den Baugrundstücken nicht möglich.

Niederschlagswasser aus Außengebieten wird, soweit und wo möglich, über Drainageleitungen oder offene Gerinne, die im Bebauungsplan über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, in die vorhandenen Siepen abgeleitet.

Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne – mit Überlauf an den öffentlichen Kanal - einzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mind. 1000 l pro Grundstück betragen. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zur Gartenbewässerung) wird empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserversorgung zu beachten.

## **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 A 33 "Stadtbruch"

## **GUTACHTEN**

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

**Verkehrstechnische Untersuchung**

**INGENIEURBÜRO FÜR DAS BAUWESEN, Jonas Rademacher, Verkehrsgutachten zur Änderung des Bebauungsplanes A 33 "Stadtbruch", Arnsberg, 23.08.2021**

**Schalltechnischer Bericht**

**Draeger Akustik Ingenieurbüro für Akustik Messungen Planung Beratung. Schalltechnischer Bericht Nr. 20-58, Untersuchung zur Verkehrslärmimmission Bebauungsplan Nr. A 33 "Stadtbruch" 1. Änderung der Stadt Arnsberg, Meschede, 04.12.2020**

**Hydrogeologische Erstbewertung**

**AHLENBERG INGENIEURE GmbH, Geotechnik, Umwelt, Infrastruktur, Hydrogeologische Erstbewertung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes A 33 "Stadtbruch", Arnsberg, 05.06.2023**

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

**Büro Stelzig | Landschaft | Ökologie | Planung. Projektnummer 1223, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 1. Änderung des Bebauungsplanes A 33 „Stadtbruch“, Soest, Juni 2022**

**FFH-Verträglichkeitsvorprüfung**

**Büro Stelzig | Landschaft | Ökologie | Planung. Projektnummer 1223, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes A 33 „Stadtbruch“, Soest, Juni 2022**

Einzelhandelsgutachten

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines NETTO-Marktes in Arnsberg, Feldmark 2, gem. § 11 (3) BauNVO. Dortmund, 03.03.2023

## **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 in der Nebenstelle des Rathauses der Stadt Arnsberg, Hüsten, Am Hüttengraben 31, 59759 Arnsberg, Fachdienst Bauordnung | Denkmalpflege, Zimmer 1.13, während der allgemeinen Publikumssprechzeiten eingesehen werden.