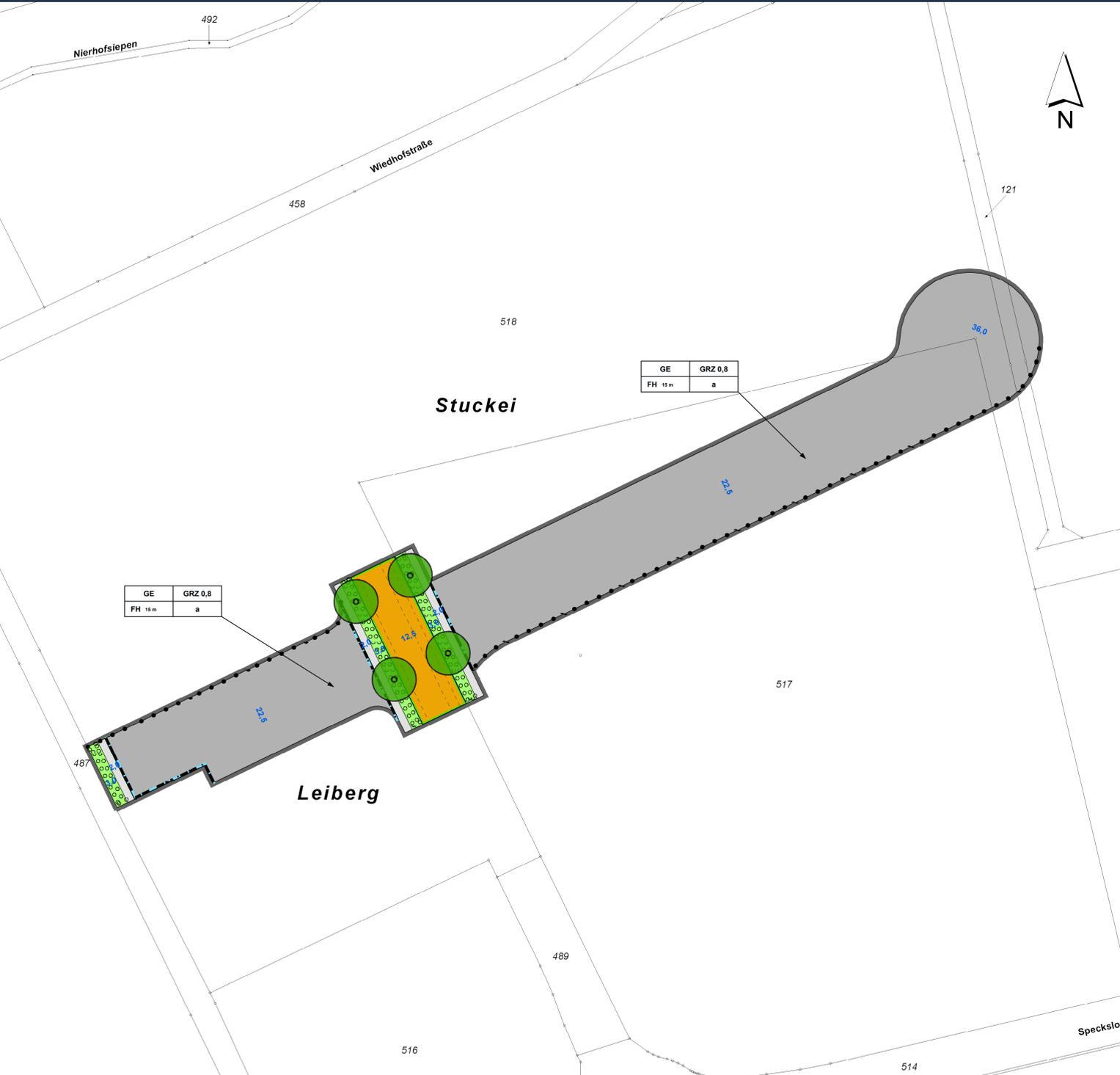


STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. V 13 "GUT NIERHOF II" 1. ÄNDERUNG

STADTBEZIRK: VOSSWINKEL

M. 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbegebiet

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

0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

FH 15 m Firsthöhe als Höchstmaß, hier 15,0 m (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2)

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebiet 1 - siehe textl. Festsetzung Nr. 6.1)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebiet 2 - siehe textl. Festsetzung Nr. 6.2)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)

Flurstücksnummer

Flur 22 Flurnummer

10,0 Maßzahl in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

Das mit GE bezeichnete Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Geschäftsgebäude (siehe auch Festsetzung zu Pkt. 1.2 bis 1.4)

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsicht- und Berichtschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.2 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 (5) BauNVO

In dem als GE bezeichneten Gewerbegebiet sind die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

In dem als GE bezeichneten Gewerbegebiet sind die unter § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.4 Ausschluss von Einzelhandel § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist gem. § 31 (1) BauGB der Verkauf von im Plangebiet gefertigten Waren an Endverbraucher zulässig, sofern die Verkaufsstätte in unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit dem produzierenden Betrieb steht. Die Verkaufsfläche darf 200 m² nicht übersteigen. Der produzierende Anteil muss überwiegen. Sie dürfen jedoch keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die der nachfolgend aufgeführten Liste zuzuordnen sind, führen:

Arnsberger Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrung- und Genussmittel
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazutika / Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Antiquariat
- Antiquitäten
- Angler- und Jagdbedarf
- Babyartikel
- Bekleidung
- Spielwaren
- Bettwäsche
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Foto
- Gardinen
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Sanitätsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Zoologische Artikel (ohne Tierfutter), lebende Tiere
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen

*) Entsprechend des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes der Stadt Arnsberg, 2009

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 auch in geringfügigem Ausmaß oder im Einzelfall nicht zulässig ist.

2.2 Die Bezugshöhe für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche gemessen an dem geometrischen Mittelpunkt der neu zu errichtenden Gebäude.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen darf mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsanlagen u.ä. nicht überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes wird eine abweichende (a) Bauweise im Sinne der offenen Bauweise - jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper - festgesetzt.

4. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten durch das flächenhafte Pflanzgebiet (PG 2) sind zulässig.

Für die Anschlüsse der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass je Grundstück bzw. je Betriebsansiedlung nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 3,00 m zulässig ist.

Bei Grundstücken mit einer straßenseitigen Grundstücksfahrt von mehr als 60,00 m, sind zwei getrennte Zufahrten von jeweils max. 8,00 m Breite zulässig.

Bei gemeinsam genutzten Zufahrten benachbarter Grundstücke, darf die Breite insgesamt max. 12,00 m betragen.

Auf die max. mögliche Breite für die Zufahrten werden die Flächen für die fußläufige Erschließung zur Hälfte mit angerechnet.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

6. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die Begründung der Baugrundstücke muss jeweils mindestens 20% der Grundstücksflächen betragen.

Die Begründung ist mit standortgerechter einheimischer Vegetation vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (Artenvorschläge s. Hinweise).

6.1 PG 1 / Allee, Baumreihen

Entsprechend dem Planeintrag ist entlang der Erschließungsstraße, an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (gemessen in 1,0 m Stammhöhe) zu pflanzen.

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

Eine Verschiebung der festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume ist gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn dies durch Erdleitungen und -kabel, notwendige Ein- und Ausfahrten oder eine geänderte Aufteilung der Verkehrsflächen erforderlich ist.

6.2 PG 2 / Straßen- und wegebegleitende Begründung, Vorgartenbereich, Randeingrünung

Die mit PG 2 bezeichneten Bereiche sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze [mit Ausnahme von Nadelgehölzen]) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Ziff. 6.1 / PG 1 bleibt hiervon unberührt. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

6.3 Innere Durchgrünung des Gewerbegebietes

Entlang der neu zu bildenden Grundstücksbegrenzung (mit Ausnahme der Vorgartenbereiche PG 2 Ziff. 6.2) sind Anpflanzungen in einer Tiefe von 1,00 m vorzunehmen.

Bei der Pflanzung sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

6.4 Eingrünung von Stellplätzen

Für je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (gemessen in 1,0 m Stammhöhe) fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Baumstauden sollen so gewählt werden, dass die Baumkronen über den Stellplatzflächen liegen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, offener Pflasterung, Drainpflaster oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung dieser Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen ist ebenfalls möglich.

8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes dienen der Kompensation der durch die Planung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der extern zu erbringende Ausgleich in Höhe von 12.000 Biotoppunkten wird vollständig den Gewerbeflächen zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemarkung Arnsberg, Flur 42, Flurstück 41 mit einer Teilfläche von 4.000 m² zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Zaun- und Gitterkonstruktionen zulässig.

In den Bereichen der Pflanzgebote PG 2 dürfen Einfriedungen nur im Abstand von mind. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie hinter dieser festgesetzten Pflanzfläche errichtet werden.

2. Werbeanlagen

2.1 Als Werbeanlagen sind unzulässig:

- bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame),
- freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:
 - bei Fahnen, Werbemasten, Werbepylonen und vergleichbaren Anlagen 8,00 m,
 - bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen 3,50 m.

2.2 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.3 Die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:

- a) In der Breite darf sie höchstens die Hälfte der Breite der zugehörigen Gebäudeseite bzw. des zugehörigen Gebäudeabschnittes einnehmen.
- b) In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens ein Drittel der zugehörigen Wandhöhe einnehmen, jedoch nicht höher als 3,0 m sein.

Von Gebäudeteilen ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

2.4 Auslegerwerbeanlagen sind mit einer max. Ausladung von 1,40 m und einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

HINWEISE

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Veränderungen 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750, Fax.: 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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).

Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und Artenvorschläge

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Satzung der Stadt Arnsberg zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 16 Bundesnaturschutzgesetz.

Artenvorschläge:

Straßenbäume: Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata)

Feldgehölze: Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Berg-Ulm (Ulmus glabra)

Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartnigel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhuhen (Elaeagnus angustifolia), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Die Auflistung ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher ist zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

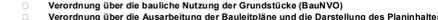
(Es gelten jeweils die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZ 90)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
- Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
- Wassergesetz (für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz))

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahmen

Gemarkung Arnsberg, Flur 42, Flurstücksnummer 41 W.

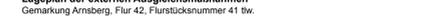


STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. V 13 "GUT NIERHOF II" 1. ÄNDERUNG

Abgrenzung des Plangebietes

M. 1:2500

Stand: 22.06.2012



Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 01. Dezember 2011 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen, diese Bebauungsplanänderung aufzustellen.

Arnsberg, 18. Juni 2012

gez. Frin
Vorsitzender

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 31. Januar 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) beschlossen, die Bebauungsplanänderung mit Begründung öffentlich auszulegen.

Arnsberg, 18. Juni 2012

gez. Frin
Vorsitzender

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 20. Februar 2012 bis 20. März 2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen.

Arnsberg, 18. Juni 2012

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Mutzenbach
Unterschrift

Gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. den §§ 7 und 41 (1) Buchstabe g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666) in der zzt. gültigen Fassung, sowie § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2008 (GV NW, S. 256/439), in der zzt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Arnsberg diese Bebauungsplanänderung am 13. Juni 2012 als Satzung beschlossen.

Arnsberg, 18. Juni 2012

gez. Vogel
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme der Bebauungsplanänderung Nr. V 13 „Gut Nierhof II“ 1. Änderung mit Begründung sind am 22. Juni 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung Nr. V 13 „Gut Nierhof II“ 1. Änderung ist damit gemäß § 10 BauGB am 22. Juni 2012 rechtsverbindlich geworden.

Arnsberg, 26. Juni 2012

gez. Vogel
Bürgermeister

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

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Arnsberg, 18. Juni 2012

gez. Gramann
Unterschrift ÖBVI

STADT ARNSBERG

FD 4.2 Stadt- und Verkehrsplanung

Rathausplatz 1

69759 Arnsberg

Telefon: 02932/201-0

Telefax: 02932/201-2354

Website: www.arnsberg.de

E-Mail: planungsbuero@arnsberg.de