

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 belästigenden Gewerbebetrieben.

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

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 unmittelbarem räumlichen und betrieblichen 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: | |
| <ul style="list-style-type: none">• Back- und Fleischwaren• Drogeriewaren• Getränke• Nahrungs- und Genussmittel• Parfümerie- und Kosmetikartikel• Pharmazeutika / Reformwaren• Schnittblumen• Zeitungen / Zeitschriften | |
| Zentrenrelevante Sortimente: | |
| <ul style="list-style-type: none">• Antiquariat• Antiquitäten• Angler- und Jagdbedarf• Babyartikel• Bekleidung• Bettwaren• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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- und 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 Pflanzgebot (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 8,00 m zulässig ist.

Bei Grundstücken mit einer straßenseitigen Grundstücksfront 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 Begrünung der Baugrundstücke muss jeweils mindestens 20% der Grundstücksflächen betragen.

Die Bepflanzung 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 Begrünung, Vorgartenbereich, Randeingrünung

Die mit PG 2 bezeichneten Bereiche sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletter-

pflanzen, 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 Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der Vorgartenbereiche -PG 2 Ziff. 6.2)- sind Anpflanzungen in einer Tiefe von 1,00 m vorzunehmen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Ausnahmsweise ist gem. § 31 (1) BauGB ein Verzicht auf die grenzbegleitende Anpflanzung möglich, wenn diese Flächen für grenzübergreifende, nachbarschaftlich gemeinsam genutzte Zufahrten und / oder sonstige bauliche Anlagen benötigt werden und die geforderten Anpflanzungen an einer anderen geeigneten Stelle auf dem Grundstück in der vorgesehenen Größe und Art der Bepflanzung hergestellt werden.

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 Baumstandorte 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, offenfugiger 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, Werbeballons 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 2,0 m sein.

Von Gebäudekanten 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 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 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 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 Kostenerstattungsbeträgen nach § 18 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-Ulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), 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 (PlanzV 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)