

# **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 Gebäudehöhe darf maximal 9,50 m betragen. Der untere Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des vorbereiteten, terrassierten Geländes gemessen auf der geometrischen Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern Attika).

### **3. Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür festgesetzten Bereichen 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. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke**

Für die Größe der Baugrundstücke von Doppelhaushälften wird ein Mindestmaß von 250 m<sup>2</sup> und für freistehende Einfamilienhäuser ein Mindestmaß von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche dient der Stadt Arnsberg und dem zuständigen Versorgungsträger. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **8. Versorgungsanlagen und -leitungen**

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

## 9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

### 9.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum (siehe Artenvorschläge unter Hinweise Nr. 1) zu pflanzen. Der Baum muss bei der Anpflanzung folgende Merkmale aufweisen:

- Laubbäume: Stammumfang mind. 14 cm (gemessen in 1,0 m in Stammhöhe)
- Obstbäume: Stammhöhe mindestens 180 cm

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.2 Flächenhafte Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke

Mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m<sup>2</sup> zu bepflanzen.

### 9.3 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängig Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.4 Pflanzgebot 1: Lärmschutzwall im Südosten

Auf der Fläche des Lärmschutzwalls (PG 1) sind entsprechend der Rasterpflanzung aus dem grünordnerischen Fachbeitrag standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.5 Pflanzgebot 2: Lärmschutzwall entlang der Stiepeler Straße

Auf der Fläche des Lärmschutzwalls (PG 2) sind entsprechend der Rasterpflanzung aus dem grünordnerischen Fachbeitrag standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.6 Pflanzgebot 3 A und 3 B: Ortsrandeingrünung

Entlang des östlichen Fußweges ist auf der mit PG 3 A / PG 3 B gekennzeichneten privaten Gartenfläche ein 6 m bzw. 4 m breiter Gehölzstreifen entsprechend der Rasterpflanzung aus dem grünordnerischen Fachbeitrag mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung der Strauchschicht erfolgt als Gruppenpflanzung in regelmäßigen Abständen mit einer Dichte von je einer Pflanze pro 2,4 m<sup>2</sup>. Die Bäume im Bereich PG 3 A sind in einem Abstand von 12 m in geraden Reihen anzupflanzen, Jeweils einem Baum 2. Ordnung (mittelwüchsig: Höhe 12-20 m) ist ein Baum 1. Ordnung (hochwüchsig: bis über 20 m Höhe) anzuordnen. Die Bäume in PG 3 B sind in einem Abstand von 14,5 m in geraden Reihen anzupflanzen.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.7 Pflanzgebot 4: Grünzäsuren zwischen den Baugrundstücken

Die mit PG 4 gekennzeichneten Grünzäsuren sind entsprechend der Rasterpflanzung aus dem grünordnerischen Fachbeitrag mit standortgerechten und einheimischen Bäumen (Forstpflanzen H 150-180 cm) und Sträuchern (Forstpflanzen H 80-100 cm) anzupflanzen.

Die Böschung (1:1,5) ist mit einer Strauchpflanzung mit einer Dichte von je einer Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Bäume sind in der oberen und in der unteren Hälfte in einem Abstand von 20 m in geraden Reihen anzupflanzen, jedoch mit maximal einem Baum pro Grundstück.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.8 Pflanzgebot 5: Buchenhecke als Einfriedung

Entlang des Oelinghauser Weges und entlang des Ortsrandweges im nördlichen Bereich wird als Einfriedung (PG 5) zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zum Fuß- und Radweg eine einreihige Buchenhecke in einer maximalen Höhe von 1,50 m festgesetzt.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.9 Pflanzbindung: Straßenbegleitender Gehölzstreifen

Der mit PB 1 gekennzeichnete Gehölzstreifen entlang der Stiepeler Straße ist auf Dauer zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen. Abgängige Gehölze sind am jeweiligen Standort gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 10. Ausgleichsmaßnahmen

### 10.1 Kompensationsfläche K 1

Entwicklung einer landwirtschaftlichen Fläche mit extensiver Bewirtschaftung und 5 Feldgehölzinseln mit einer Gesamtfläche von 360 m<sup>2</sup>. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 10.2 Kompensationsfläche K 2

Entwicklung einer landwirtschaftlichen Fläche mit extensiver Bewirtschaftung. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 10.3 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).

Das errechnete Defizit von 5.950 Biotoppunkten wird als externe Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan H 19 "Sternhelle-Ost" zugeordnet.

Kurzbeschreibung der Maßnahme:

- Umwandlung eines standortfremden Nadelholzbestandes in standortgerechten Laubwald im Stadtbezirk Herdringen.

Die auf Pseudogley-Standorten stockenden standortfremden Nadelholzbestände werden durch standortgerechte heimische Laubholzbestände ersetzt (Buche, auf nassen Standorten Stieleiche). Die Gesamtmaßnahme besteht aus 4 Teilflächen.

Die Maßnahme in der Gemarkung Herdringen, Flur 7, Flurstück 463 teilw. und 468 teilw. mit einer Gesamtfläche von 21.000 m<sup>2</sup> ist bereits umgesetzt. Die Maßnahme ist unter der Nr. Ar. 2.01.030 und mit einem ökologischen Aufwertungspotenzial von insgesamt 23.800 Biotoppunkten in das Ökokonto der Stadt Arnsberg bei der Unteren Landschaftsbehörde eingebracht.

Der extern zu erbringende Ausgleich in Höhe von 5.950 Biotoppunkten wird folgendermaßen den beiden Bereichen zugeordnet:

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet und dem Radweg entlang der Stiepeler Straße zugeordnet. Die Abrechnung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **11.1 Lärmschutzwall A im Südosten**

Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des nördlich angrenzenden WA-Gebietes eine Lärmschutzanlage in Form eines 175 m langen Walls zu errichten. Die Kronenhöhe muss mindestens 4,00 m - bezogen auf die OK des gewachsenen Geländes - betragen. Der Schutzabstand der Bebauung zum Lärmschutzwall muss im Südosten des Plangebietes 80 m und im Nordosten des Plangebietes 100 m betragen.

### **11.2 Lärmschutzwall B entlang der Stiepeler Straße**

Auf der mit **B** gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des westlich angrenzenden WA-Gebietes eine Lärmschutzanlage in Form eines 40 m langen Walls mit einer Kronenhöhe von mindestens 3,00 m - bezogen auf OK gewachsenes Gelände - betragen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB)**

### **1. Dachneigung**

In dem Baugebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25°, Sattel- und Pultdächer sowie Zeldächer bis 40° zulässig. Unzulässig sind Krüppelwalmdächer.

Eine abweichende Dachneigung ist nur zulässig, wenn auf den Dachflächen Anlagen zur Sonnenenergienutzung installiert werden oder die Dachflächen zu mindestens 80 % begrünt sind.

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 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.

Zur Dacheindeckung unzulässig sind atypische Farben wie blau, grün, weiß, gelb o.ä. sowie hochglänzende bzw. glasierte und verschiedenfarbige Materialien aufgrund ihrer stark reflektierenden Wirkung.

### **3. Dachausbildung**

Dachaufbauten (Gauben) und Zwerch- / Giebelhäuser sind zulässig. Die Summe der Dachaufbauten und der Zwerch- / Giebelhäuser darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen zum Ortgang ein Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Der Mindestabstand vom oberen Dachanschluss der Gaube und der Firstlinie des Hauptgebäudes muss 1,50 m (lotgerecht gemessen) betragen.

Zwerchhäuser/Giebelhäuser sind nur über zwei Wohnebenen zulässig und mit einem Sattel-, Flach- oder Tonnendach auszubilden. Hierbei muss der First mind. 1,50 m (lotgerecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen. Bei Zwerch- / Giebelhäusern mit einem Satteldach ist die Dachneigung des Hauptdaches aufzunehmen.

#### 4. Fassade

Als Außenwandflächen der Hauptgebäude sind glatte oder homogen strukturierte Putze oder Schlämme sowie Beton, helles Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Unzulässig sind roter bis rotbrauner Klinker, strukturierte Putze wie z.B. Kellen-, Kratz- oder Spritzputz sowie bossierte, keramische oder glasierte Materialien / Fassadenverkleidungen.

#### 5. Gestalterische Einheit von Doppelhaushälften

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dacheindeckung, Dachüberstände, 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.

#### 6. 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 1,00 m darf nicht überschritten werden.

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind nur in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 1,80 m darf nicht überschritten werden. In die Hecken können Metallzäune (Drahtflecht- oder Stabgitterzäune) in einer Höhe bis zu 1,50 m integriert werden.

Entlang der mit  $\triangle \triangle \triangle \triangle$  gekennzeichneten Flächen sind die Grundstücksgrenzen ohne Tür und Tor einzufrieden.

#### 7. Erdanfüllungen

Erdanfüllungen und Veränderungen des vorbereiteten terrassierten Geländeneiveaus sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Erdanfüllungen zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur Oberkante Erdgeschossfußboden sowie die Anlage langgezogener Böschungen (mind. im Verhältnis 1:2) zulässig, um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche auszugleichen.

### 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 § 8 a Bundesnaturschutzgesetz.

Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sind bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sollten vermieden werden. Artenvorschläge:

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

##### I. Straßenbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

## **II. Feldgehölze:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Schlehe
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

## **III. Sträucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus eurpaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xyloseum	Rote Heckenkirsche
Rosa in Sorten, z.B.	Rosensorten, z.B.
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## **IV. Hecken:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa in Sorten, z.B:	Rosensorten, z.B.
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose

## **V. Obstbäume:**

Apfelsorten	Dülmener Rosenapfel Freiherr von Berlepsch Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Klarapfel Roter Boskop
Birnensorten	Gute Luise Köstliche von Charnaux
Kirschensorten	Büttners Rote Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaume/Zwetschge	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge

## **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 Westfälischen 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. Regenwasserbehandlung

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist.

## 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)
- Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG)