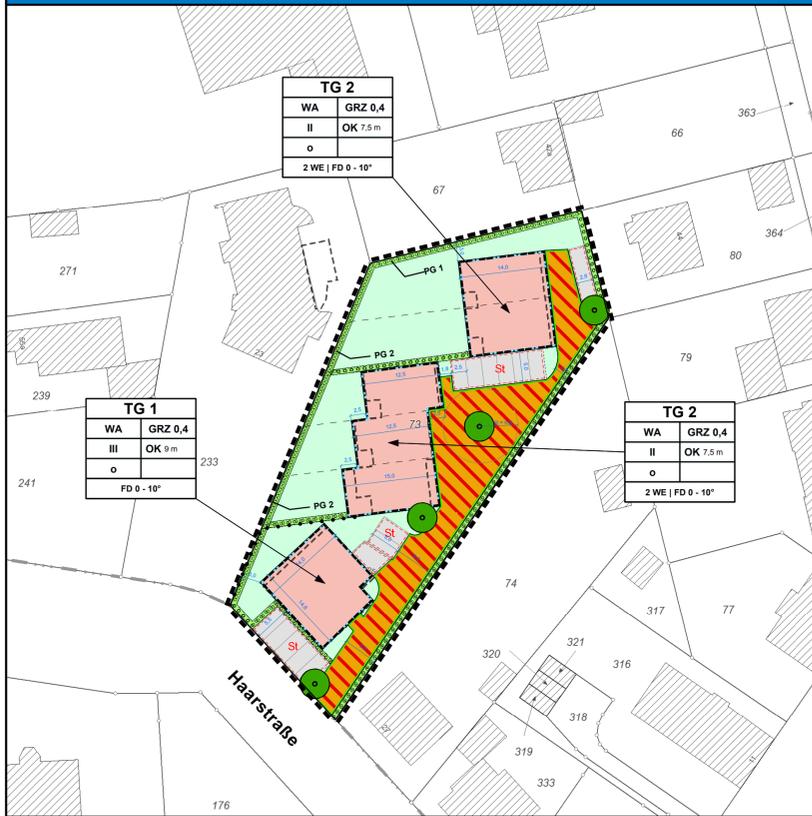


STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. A 69 "HAARSTRASSE"

STADTBEZIRK: ARNSBERG

M. 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 u. § 6 BauGB)	
0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 7,5 m	Oberkante als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2)
2 Wo.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)

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

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
■	überbaubare Grundstücksflächen
■	nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie
■	Private Straßenverkehrsflächen

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

●	Anpflanzungen von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 9.1, 9.3, 9.4)
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 9)
PG 1	Pflanzgebot 1 (siehe textl. Festsetzung Nr. 9.5)
PG 2	Pflanzgebot 2 (siehe textl. Festsetzung Nr. 9.6)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

0° - 10° Dachneigung, hier: 0° - 10° (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1)

Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (§ 1 (4) BauNVO)
■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: private Stellplätze (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)

Sonstige Darstellungen

■	vorhandene Gebäude
—	vorhandene Flurstücksgrenze
---	geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)
66	Flurstücksnummer
Flur 22	Flurnummer
10,0	Maßzahl mit Maßkette in Meter

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 wasserdrurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Mosaik- und Kleinfletpflaster mit breiten und offenen Fugen). (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Die Gebäudehöhe darf in Teilgebiet 1 (TG 1) maximal 9,00 m und in Teilgebiet 2 (TG 2) maximal 7,50 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

In TG 2 sind je Wohngebäude 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 Reihenhaus einer Hausgruppe. Unerheblich sind die Grundstücks- oder Eigentumsverhältnisse. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

8. Versorgungsanlagen und -leitungen

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

9. Pflanzangebote und Pflanzbindungen

9.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum (siehe Artensvorschlüsse 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 Pflanzangebote im Bereich der Baugrundstücke

Mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m² zu bepflanzen.

9.3 Baumpflanzung im Bereich der privaten Erschließungsstraße

Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen 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. Abgängige 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 Straßenbegleitende Baumpflanzungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.5 Pflanzgebot PG 1: Buchenhecke als Einfriedung zur Nachbarbebauung

Entlang der Nachbargrundstücksgrenzen wird als Einfriedung eine einreihige Buchenhecke in einem Grenzabstand von 0,50 m in einer maximalen Höhe von 1,80 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)

9.6 Pflanzgebot PG 2: Buchenhecke als Sichtschutz

Entlang der Nachbargrundstücksgrenzen wird als Einfriedung eine einreihige Buchenhecke in einer maximalen Höhe von 1,80 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)

10. Ausgleichsmaßnahmen

10.1 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 3.616 Biotoppunkten wird als externe Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan A 69 "Haarstraße" zugeordnet.

Kurzbeschreibung der Maßnahme:

- Herstellung der Fischdurchgängigkeit an der Wehranlage der Fa. Casades (heute Fa. Reno De Medici) an der Ruhr

Die Umsetzung der Maßnahme wurde 2007 abgeschlossen und ist unter der Nummer ARZ.01.25 in das Ökokoonto der Stadt Arnsberg bei der Unteren Landschaftsbehörde eingestellt. Diese Maßnahme ist bereits 3 weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt als externer Ausgleich zugeordnet. Derzeit befindet sich noch ein Guthaben von 23.814 Biotoppunkten im Ökokoonto.

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

1. Dachneigung

In dem Baugebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.

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

2. 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.

3. Gestalterische Einheit von Doppelhaushälften, Hausgruppen

Die Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Ausführung einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen.

Abweichungen von der gleichen Gestaltung können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

4. Einfriedungen

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.

5. 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 Artensvorschlüsse

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Satzung der Stadt Arnsberg zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz.

Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sind bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sollten vermieden werden. Artensvorschlüsse: (siehe unten)

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

I. Straßebäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

I. 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

II. Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	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

III. 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

IV. Obstbäume:

Apfelsorten	Dülmener Rosenapfel
	Freiherr von Berlepsch
	Jakob Label
	Kaiser Wilhelm
	Klarapfel
	Roter Boskop
Birnensorten	Gute Luise
Kirschensorten	Köstliche von Chaux
	Büttner's Rote Kornelkirsche
	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 vegetations-technische 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).

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)

VERFAHRENSLEISTE

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 21. Juni 2012 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Arnsberg, 21. Mai 2013

gez. Frin
Vorsitzender
gez. Gerle
Schriftführer

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat am 21. Juni 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Arnsberg, 21. Mai 2013

gez. Frin
Vorsitzender
gez. Gerle
Schriftführer

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat vom 04. Juli 2012 bis 06. August 2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Arnsberg, 21. Mai 2013

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
gez. Mutzenbach
Unterschrift

SIEGEL

Gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel I 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 01.03.2000 (GV NW, S. 256/439), in der zzt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Arnsberg diesen Bebauungsplan am 14. Mai 2013 als Satzung beschlossen.

Arnsberg, 21. Mai 2013

gez. Vogel
Bürgermeister
gez. Bühner
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans Nr. A 69 "Haarstraße" mit Begründung ist am 08. Juni 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. A 69 "Haarstraße" ist damit gemäß § 10 BauGB am 08. Juni 2013 rechtsverbindlich geworden.

Arnsberg, 13. Juni 2013

gez. Vogel
Bürgermeister

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Arnsberg, 21. Mai 2013

gez. Gramann
Unterschrift ÖBVI

SIEGEL

STADT ARNSBERG, BEBAUUNGSPLAN NR. A 69 "HAARSTRASSE"

Abgrenzung des Plangebietes

M. 1:2500

Stand: 13.06.2013

