

STADT ARNSBERG BEBAUUNGSPLAN NH 69 „CAMP LOQUET“

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253; zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996, BGBl. I S. 2049;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 1320. zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. I, S. 466 ;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990, PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. I S. 58

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, BGBl. I, S. 889, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993, BGBl. I S. 1458;

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz, LG) vom 26.06.1980 (GV.NW. S.734/SGV.NW. 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.1992 (GV.NW. S. 177);

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung, BauO NW 96) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218/SGV.NW.232) ber. (GV.NW. S. 982);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV.NW. S. 1199).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO)

- Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in allen WR-Teilgebieten die in § 3 (3) BauNVO benannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

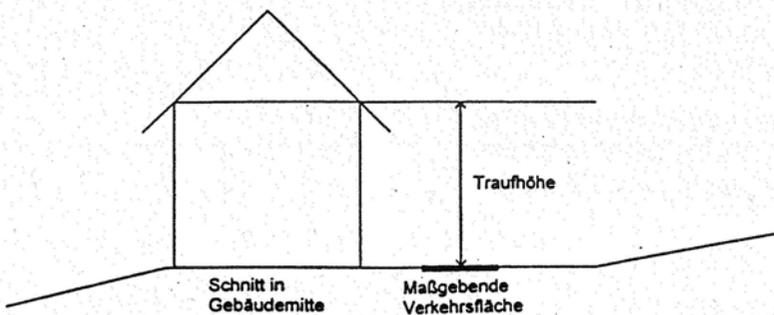
- Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in allen WA-Teilgebieten die in § 4 (3) BauNVO benannten Nutzungen: Nr.4: Gartenbaubetriebe und Nr.5: Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO wird zusätzlich festgesetzt, daß in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 7, WA 8 und WA 9 die in § 4 (3) BauNVO benannten Nutzungen: Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Gemäß § 1 (7) BauNVO wird innerhalb der Baugebiete WA 4, WA 5 und WA 6 festgesetzt, daß ab dem 2. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1. Traufhöhenermittlung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- In der Planzeichnung sind die Traufhöhen für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhen ist die Höhe der das jeweilige Gebäude unmittelbar erschließenden Verkehrsfläche. Die jeweilige Bezugshöhe ist ab Gebäudemitte lotrecht zur Verkehrsfläche zu bestimmen (siehe Schemaskizze).

Schema: Traufhöhenermittlung



3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1 Abweichende Bauweise (a) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht im übrigen der offenen Bauweise.

3.2 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen und Vorbauten wie Erker und Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter zugelassen, soweit die vor die Baugrenzen tretenden Bauteile keine eigenen Abstandsflächen nach BauO NW 96 erfordern.

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) nur zulässig, soweit sie keine Gebäude im Sinne der BauO NW 96 sind.
- Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten WR 1, WA 1, WA 5 und WA 9, gemäß § 12 (6) BauNVO außerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- Garagen und Carports sind in den Baugebieten WR 2 und WA 3 und dort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Die Flächen in der Planzeichnung, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, können ausnahmsweise um bis zu 3 Meter beidseits der in der Planzeichnung angegebenen Mittelachse verschoben werden, soweit die Durchlässigkeit für die Allgemeinheit gewahrt bleibt.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für die in der Planzeichnung besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, ist ein resultierendes Schalldämm - Maß R'_{w} , res für Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen) gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/89 einschl. Berichtigung 1 vom August 92, von mindestens 35 dB für die Außenbauteile nachzuweisen, die sich gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung zu den Lärmquellen orientieren.

7.0 Flächen für die Abwasserbeseitigung als naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken als Festsetzungen im Sinne des § 8a BNatSchG zum Ausgleich, zum Ersatz und zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG)

- Innerhalb der Versorgungsflächen mit der Bezeichnung RRB 1 ist ein Regenrückhaltebecken in naturnaher Ausbildung als Erdbecken anzulegen. Zusätzlich sind 12 standortgerechte, hochstämmige, heimische Laubbäume und 60 standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Artenliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- Innerhalb der Versorgungsflächen mit der Bezeichnung RRB 2 ist ein Regenrückhaltebecken in naturnaher Ausbildung als Erdbecken anzulegen. Zusätzlich sind 8 standortgerechte, hochstämmige, heimische Laubbäume und 40 standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Artenliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8.0 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- Im Einmündungsbereich der Planstraßen A und B in die Möhnestraße bzw. Zu den Gärten sind Sichtfelder festgesetzt, die von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen freizuhalten sind. Einfriedungen und Bepflanzungen oder sonstige Sichtbehinderungen über 0,80 m Höhe sind nicht zulässig.

9.0 Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1.1 Parkanlage

- Die gemäß Planzeichnung als Parkanlagen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9.1.2 Flächen für eine natürliche Entwicklung

- Auf den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen ist die gegenwärtig vorhandene Vegetation in Baum-, Strauch- und Feldschicht zu erhalten und vor jeder negativen Einwirkung zu schützen. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

9.1.3 Kinderspielplätze

- Auf den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Kinderspielplätze anzulegen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9.2. Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

- Innerhalb den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind standortgerechte, hochstämmige, heimische Laubbäume laut Planeintrag gemäß Artenliste 3 in mindestens 6 qm großen Baumscheiben zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zusätzlich wird festgesetzt, daß innerhalb der in Planzeichnung bezeichneten Planstraßen A und B jeweils nur Bäume einer Art gepflanzt werden dürfen. Die festgesetzten Standorte der Bäume dürfen um höchstens 3 Meter verschoben werden.

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind standortgerechte, hochstämmige, heimische Laubbäume laut Planeintrag gemäß Artenliste 3 in mindestens 6 qm großen Baumscheiben zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zusätzlich wird festgesetzt, daß nur Bäume einer Art gepflanzt werden dürfen. Die festgesetzten Standorte der Bäume dürfen um höchstens 3 Meter verschoben werden.

9.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Festsetzungen im Sinne des § 8a BNatSchG zum Ausgleich, zum Ersatz und zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB und § 8a BNatSchG)

9.3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen der Baugebiete und der privaten Grünflächen

- Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Fläche AF1 sind 47 standortgerechte, hochstämmige, heimische Obstbäume gemäß Artenliste 6 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zusätzlich wird festgesetzt, daß 2 verschiedene Sorten Apfelbäume gemäß Artenliste 6 gepflanzt werden.
- Auf den Baugrundstücken (WR / WA) ist je angefangener Grundstücksfläche von 300 qm ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Artenlisten 2 und 6 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Ausnahmsweise kann auch ein standortgerechter, heimischer Strauch gemäß Artenlisten 1 und 5 gepflanzt werden.

9.3.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen der Baugebiete

- Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Fläche AF2 sind 14 standortgerechte, hochstämmige, heimische Bäume und 1000 standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Artenlisten 2 und 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es ist alle 10 Meter Länge ein Baum und pro 2 qm angefangener Fläche ein Strauch zu pflanzen. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist die gegenwärtig vorhandene Vegetation zu erhalten und vor jeder negativen Einwirkung zu schützen.

9.3.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gemäß Artenlisten 2, 3 und 4 zu ersetzen.

10.0 Artenlisten zu den Festsetzungen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB getroffen werden

10.1 Artenliste 1: Gebüschreihen und Waldsaum

Folgende Arten sind in der angegebenen Güte mindestens zu verwenden:

Schwarzer Holunder, *sambucus nigra*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Schlehe, *prunus spinosa*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Roter Hartriegel, *cornus sanguinea*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Hasel, *corylus avellana*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Hundsrose, *rosa canina*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Pfaffenhütchen, *euonymus europaeus*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Weißdorn, *crataegus monogyna*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Traubenholunder, *sambucus racemosa*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Zweiggriffliger Weißdorn, *crataegus laevigata*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Gemeiner Scheeball, *viburnum opulus*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Faulbaum, *frangula alnus*, 2xv, oB, 60 - 100 cm

10.2 Artenliste 2: Baumpflanzungen in Hausgärten und im Waldsaum

Folgende Arten sind in der angegebenen Güte mindestens zu verwenden:

Stieleiche, *quercus robur*, Hei 2xv, oB, 225 - 250 cm
Hainbuche, *carpinus betulus*, Hei 3xv, oB, 225 - 250 cm
Feldahorn, *acer campestre*, Hei 2xv, oB, 125 - 150 cm
Traubenkirsche, *prunus padus*, Hei 2xv, oB, 250 - 300 cm
Eberesche, *sorbus aucuparia*, Hei 2xv, oB, 250 - 300 cm
Rotbuche, *fagus sylvatica*, Hei 2xv, oB, 225 - 250 cm
Bergahorn, *acer pseudoplatanus*, Hei 2xv, oB, 250 - 300 cm
Spitzahorn, *acer platanoides*, Hei 2xv, oB, 250 - 300 cm
Winterlinde, *tilia cordata*, Hei 2xv, oB, 250 - 300 cm
Sommerlinde, *tilia platyphyllos*, Hei 2xv, oB, 250 - 300 cm
Bergulme, *ulmus glabra*, Hei 2xv, oB, 250 - 300 cm

10.3 Artenliste 3: Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Der Mindeststammumfang der Arten hat 18 - 20 cm ausschließlich als Hochstämme zu betragen:

Stieleiche, *quercus robur*
Eberesche, *sorbus aucuparia*
Bergahorn, *acer pseudoplatanus*
Spitzahorn, *acer platanoides*
Winterlinde, *tilia cordata*

10.4 Artenliste 4: Pflanzungen an den Regenrückhaltebecken

Folgende Arten sind in der angegebenen Güte mindestens zu verwenden:

Schwarzerlen, *alnus glutinosa*, StBu, 2xv, STU 10 - 12 cm
Schwarzer Holunder, *sambucus nigra*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Roter Hartriegel, *cornus sanguinea*, 2xv, oB 60 - 100 cm
Pfaffenhütchen, *euonymus europaeus*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Gemeiner Scheeball, *viburnum opulus*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Hasel, *corylus avellana*, 2xv, oB, 60 - 100 cm

10.5 Artenliste 5: Hecken

Folgende Arten sind in der angegebenen Güte mindestens zu verwenden:

Hainbuche, *carpinus betulus*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Eibe, *taxus baccata*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Hagebutte, *rosa rugosa*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Eingriffeliger Weißdorn, *crataegus monogyna*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Zweigriffeliger Weißdorn, *crataegus laevigata*, 2xv, oB, 60 - 100 cm
Feldahorn, *acer campestre*, 2xv, oB, 60 - 100 cm

10.6 Artenliste 6: Obstbäume in Hausgärten und für Obstwiese

Die Arten sind als Hochstämme zu pflanzen:

10.6.1 Apfelsorten

Weißer Klarapfel
Früher Viktoriaapfel
Croncels
Dülmener Rosenapfel
Jacob Lebel
Signe Tillisch
Landsberger Renette
Goldparmäne
Freiherr v. Berlepsch
Rote Sternrenette
Schöner aus Boskoop
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Weißer Glockenapfel
Westfälischer Gülderling
Bohnapfel
Ontarioapfel

10.6.2 Birnensorten

Bunte Julibirne
Frühe aus Trevoux
Clapps Liebling
Gute Graue
Williams Christbirne
Gellens Butterbirne
Gute Luise
Köstliche aus Charneux
Vereins Dechantsbirne
Pastorenbirne
Alexander Lukas

10.6.3 Süß- und Sauer- Zwetschensorten

Kassins Frühe
Große Prinzessin
Hedelfinger Riesen
Große Schwarze
Knorpelkirsche
Schattenmorelle

10.6.4 Pflaumen-und kirschensorten

Ontariopflaume
Königin Viktoria
Brühler Frühzwetsche
Wangenheimers Frühzwetsche
Hauszwetsche
Anna Späth

10.6.5 Mirabellen- und Reneklodensorten

Mirabelle von Nancy
Große grüne Reneklude
Walnüsse

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.0 Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes als gestalterische Festsetzungen (§ 86 (4) BauO NW 96 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

11.1 Dachform, Dachneigung

- Innerhalb der Baugebiete WR 2, WR 3, WA 1, WA 3 und WA 9 sind Pultdächern mit einer Neigung von 10 bis 22 Grad und Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 38 Grad zulässig.
- Innerhalb der Baugebiete WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Pultdächer mit einer Neigung von 10 bis 22 Grad zulässig. Innerhalb der Baugebiete WA 5 sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.
- Innerhalb der Baugebiete WA 2 sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 38 Grad zulässig.
- Innerhalb der Baugebiete WR 1 sind neben Pultdächern mit einer Neigung von 10 bis 22 Grad auch Zeltdächer mit einer Neigung von 10 bis 22 Grad zulässig.
- Die Festsetzung der Dachform betrifft nicht die Gebäude, die Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachgauben, wenn deren Länge insgesamt 50% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.

11.2 Einfriedungen

- Einfriedungen sind in Form standortgerechter, heimischer Hecken gemäß Artenlisten 1 und 5 auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Einfriedungen in Form von Zäunen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Zäune aus Drahtgeflecht und Mauern in Verbindung mit Hecken gem. Artenlisten 1 und 5.

11.3 Gestaltung der Stellplätze, Wege und der Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, o.ä.

- Private Verkehrsflächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen, Stellplätze und deren Zufahrten, Garagenzufahrten, sonstige Grundstückszufahrten, eigenständige Geh- und Radwege, o.ä. sind als nicht versiegelte Flächen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster oder als wassergebundene Decke anzulegen.
- Für jeden fünften Stellplatz in Senkrechtaufstellung in Form von Sammelstellplätzen ist ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Laubbaum gemäß Artenlisten 2 und 3 in einer mindestens 6 qm großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zwischen zwei Stellplatzreihen sind Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 1,00 Meter vorzusehen. Die Pflanzstreifen sind mit standortgerechten, heimischen Hecken gemäß Artenliste 1 und 5 einzugrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Sammelstellplätze von 5 und mehr Einzelstellplätzen sind dreiseitig mit einer mindestens einreihigen, standortgerechten, heimischen Gehölzpflanzung gemäß Artenlisten 1 und 5 zu umgeben, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Innerhalb des Baugebietes WA 5 sind die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze zusätzlich dreiseitig mit einem Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 2,00 Metern zu umgeben und einzugrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Stellflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubhecken oder Rankgerüsten gemäß Artenlisten 1 und 5 einzugrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

HINWEISE

12.0 Hinweise

12.1 Bodendenkmale

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 Unterer 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 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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).