

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind zulässig:

- Wohngebäude
- Tagespflegeeinrichtungen
- Praxen und Büros

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

2.1. Im Bereich der neuen Gebäude sind 5 Fledermauskästen anzubringen.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1. Festsetzung Lärmpegelbereiche

In den gekennzeichneten Bereichen werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 überschritten. Die Bereiche liegen, entsprechend den Kennzeichnungen im Bebauungsplan, in den Lärmpegelbereichen III bis IV nach DIN 4109 Ausgabe 1989. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Aufenthaltsräume inklusive Wohnküchen, mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen, in den gekennzeichneten Bereichen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109 Ausgabe 1989, Kapitel 5, Tabelle 8 mit Tabelle 9 entsprechen. Es sind geeignete Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nicht mindern.

	für Aufenthaltsräume in Whg. u. ä.	für Büroräume u. ä.
LBP III	erf. Rw, res. min. 35 db	erf. Rw, res. min. 30 db
LBP IV	erf. Rw, res. min. 40 db	erf. Rw, res. min. 35 db

4. Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

4.1. Die im Bereich der Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegenen Laubbäume sind zu pflegen, langfristig zu erhalten und bei Abgängigkeit mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.

4.2. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten sonstigen Einzelbäume (vgl. zeichnerische Festsetzung "Erhalt bestehender Bäume") sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.3. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume dürfen durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich beschädigt werden.

B. Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmälern

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 Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/93750-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Artenschutz

Rodungsmaßnahmen müssen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Falls dies nicht möglich ist, ist der Gehölzbestand vor Rodungsmaßnahmen durch einen qualifizierten Fachplaner / Biologen auf Nester abzusuchen. Bebrütete Nester sind unbedingt zu schützen.

3. Retentionsraum des Herbeckebaches

Entlang des Herbeckebaches sind keine Anschüttungen zulässig. Der vorhandene Retentionsraum darf nicht durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verringert werden.

4. Ermittlung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes

Die geplanten Gebäude werden nicht unterkellert. Sind dennoch zu einem späteren Zeitpunkt Unterkellerungen geplant, muss hierbei der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Plangebiet geländenah auftreten kann, festgestellt und berücksichtigt werden..

C. Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und Unterlagen berücksichtigt:

- Planungsbüro Bühner: Abriss von Wohn- und Lagergebäuden im Bereich Möhnestraße 106/ Herbeckeweg 6 in Arnsberg-Neheim, Artenschutzrechtliche Prüfung, Arnsberg, Mai 2013
- Draeger Akustik: Untersuchung zur Verkehrslärmimmission Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. NH 59 A „Am Herbeckebach“, Schalltechnischer Bericht Nr. 13 -18, Arnsberg, Mai 2013
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting: Orientierende Gefährdungsabschätzung bzgl. Untergrundverunreinigungen im Bereich des Altstandortes Möhnestr. 106 in 59755 Arnsberg, Hamm, 03.2011
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting: Ergänzende Grundwasseruntersuchung, Hamm, Oktober 2011
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting: Erweiterte Grundwasseruntersuchungen im Bereich des Altstandortes Möhnestr. 106 in 59755 Arnsberg, Hamm, Juni 2011
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting: Grundwasseruntersuchungen, Möhnestraße 106, 59755 Arnsberg, Hamm, 09.01.2013
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm, BV: 26 Wohneinheiten Möhnestraße 106 / Herbecke Weg 6 in Arnsberg-Neheim Baugrundbeurteilung, 03.06.2013 Hamm sowie ergänzende Stellungnahme vom 28.08.2013

D. Rechtsgrundlagen und DIN Normen

Es gelten jeweils die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans gültigen Fassungen:

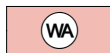
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Die hier aufgeführten Rechtsgrundlagen und die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter können im Rathaus der Stadt Arnsberg, Neheim, Rathausplatz 1, 59759 Arnsberg, Kundenzentrum Planen | Bauen | Umwelt, Zimmer 21, während der allgemeinen Publikumssprechzeiten eingesehen werden.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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



Allgemeines Wohngebiet

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



Zahl der Vollgeschosse zwingend (als Beispiel)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Private Grünfläche - Zweckbestimmung 'Gartenbereich'

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)



Wasserflächen

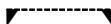
Sonstige Festsetzungen



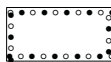
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Ein- und Ausfahrtsbereich



Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung bestehender Bäume

Schallschutzmaßnahmen, Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche:



Lärmpegelbereich III



Lärmpegelbereich IV



Fläche für die Anlage von Stellplätzen (inklusive Nummerierung als Beispiel)

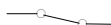


Fläche für Wertstoffbehälter

Sonstige zeichnerische Darstellungen



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze

66

Flurstücksnummer

Flur 22

Flurnummer



Maßzahl mit Maßkette in Meter

○ 162,84

vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)