



Zeichenerklärung									
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO) SO Sondergebiet "Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie"		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz/Privat		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage Botzplatz	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen (z.B. Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)) Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen (z.B. Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB))		Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Baugelände (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen (z.B. Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)) Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen (z.B. Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB))		Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Baugelände (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen (z.B. Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)) Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen (z.B. Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB))	

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V3 "Haus Hammerstein" mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erteilt bekannt gemacht.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom	Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts- und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat am gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Rat der Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgezwungen.	Der Bebauungsplan Nr. V3 "Haus Hammerstein" wurde am vom Rat der Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. V3 wurden genehmigt.	Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. V3 als Satzung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung gemessig eindeutig ist.	Planverfasser für den VbB Nr. V3 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	 Köln, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	für den VEP  BFT Planung Aachen, den

Textliche Festsetzungen

1 Vorhaben- und Erschließungsplan
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen unter Ziffer 2 ff. nicht entgegenstehen. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

2 Art der baulichen Nutzung
1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie" festgesetzt.

2. Zulässig sind
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Bildung und Erholung dienen;
- die der Zweckbestimmung des Gebietes dienenden Betriebs des Beherbergungsbetriebes sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- die für den Betrieb innerhalb der Bildungs- und Erholungsstätte zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen;
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsicht- und Bereitschaftspersonal

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO darf die Höhe der baulichen Anlagen die festgesetzte maximale Höhe über NN (Normalhöhe) nicht überschreiten. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist der First bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

4 Nebenanlagen
Gemäß § 21 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

Die der Ver- und Entsorgung für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksteile, ausgenommen auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen, zulässig.

5 Landschaftspflegerische Maßnahmen
Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen unter Pkt. 5.1 bis 5.7 sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Durchführung der Maßnahmen wird unter Pkt. 5.8 abgefordert.

5.1 Baubedingte Einrichtungen
Für baubedingte Einrichtungen und Materiallagerplätze sind ausschließlich befestigte Flächen ohne ökologische Wertigkeit (vorhandene Wirtschaftswege, Plätze) zu nutzen. Die Nutzung von Wal- und Gehölzflächen ist nicht zulässig.

5.2 Flächen mit Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die Gebiete gemäß Planfestsetzung sind zu erhalten. Zur Vermeidung von Bodenbeschädigungen ist während der Bauphase die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzstellen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Die an die Baubestimmungen angrenzenden Wälder, Bauhecken und Einzelbäume sind, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Karte 2 dargestellt, zu schützen.

5.3 Schutz des Bodens
Mit dem Oberboden ist vor allem während der Bauphase in der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag angegebenen Weise schonend und sorgsam umzugehen.

5.4 Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades
Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Bodenbeschädigungen des Bodens und Wasserhaushalts ist die als Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz Privat" festgesetzte Fläche mit luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (z. B. Schottersteinen, Rasenkantensteine) zu versehen.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zur landschaftlichen Aufwertung und Durchgrünung der Stellplätze ist pro sechs angefangener Stellplätze ein großkroniger Laubbau gemäß dem Planzeichen 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Qualität ist zu wählen: hochstammige, Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m über Grund. Je Baulosbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,0 qm vorzusehen. Um eine dauerhafte, gesunde Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind die Pflanzstellen dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Pflanzenauswahl: 1. Großkronige Laubbäume
Einzelbäume, Hochstamm, 3 x vorpflanzl., 14 - 16 Stammumfang, mit Balen
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

5.6 Unterhaltung und Pflege der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen
Für die Gebiete sind für mindestens 3 Jahre Anweiche- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind durch einen Erhaltungsschnitt (Kronenbildung, Aufastung) zu erhalten. Es ist ein Schutz vor Wildschäden sicherzustellen. Die Baumpflegemaßnahmen sind nachfolgend zu erhalten und zu pflegen. Ggf. sind Nachbepflanzungen durchzuführen, um Pflanzensubstanz art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

5.7 Externe Ausgleichsflächen
Der aus der Planung resultierende Eingriff ist auf der Grundlage der naturwissenschaftlichen Eingriffsermittlung zu diesem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 76, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, im Rahmen der Ökologischen der Stadt Hückeswagen zu kompensieren.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des lokalen Fiedemausbestandes sind, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ermittlung zu diesem Bebauungsplan zu realisieren. Das Bauland darf nur außerhalb der Baulinien geändert werden, die Baumreihen sind vor der Baulandnutzung zu kontrollieren.

Nachrichtliche Darstellung

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

N	Naturschutzgebiet	L	Landschaftsschutzgebiet
----------	-------------------	----------	-------------------------

Planunterlagen

	Flussdiagramm		Wechselseitiger Bodenbelag		Rampe
	Flussdiagramm		Höhe über NN		Baum
	Gebäude		Böschung		Wasserspiegel 02.11.2010

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VbB) Nr. 76 besteht aus:

- (Teil I) Plandarstellung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen M 1 : 500
- (Teil II) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit:
 - Lageplan
 - Ansichten
 - Perspektiven
- Durchführungvertrag

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaO NRW - Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.566) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 165)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 526) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes und des Landeswassergesetzes, des Landeswassergesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen vom 16.03.2010 (GV NRW S. 165)

Stadt Hückeswagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) Nr. V3 "Haus Hammerstein"

mit

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Teil I: VbB

Vorentwurf

M 1 : 20.000

16. Juli 2012

Maßstab 1 : 500