

Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V3 mit Vorhaben- u. Erschließungsplan „Haus Hammerstein“



Textliche Festsetzungen - Entwurf

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Stand: April 2013

Erarbeitet durch:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Inhalt

Teil B: Textliche Festsetzungen	3
1 Vorhaben- und Erschließungsplan	3
2 Art der baulichen Nutzung	3
3 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen	3
4 Nebenanlagen	3
5 Landschaftspflegerische Maßnahmen	4
5.1 Baubedingte Einrichtungen	4
5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	4
5.3 Schutz des Bodens	4
5.4 Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades	4
5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	4
5.6 Unterhaltung und Pflege der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen	5
5.7 Externe Ausgleichsflächen	5
5.8 Durchführung	5
6 Sonstige Festsetzungen	5
Teil B Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW) – Gestaltung - für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	6
Teil C Hinweise	6

Teil B: 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- die für den Betrieb innerhalb der Bildungs- und Erholungsstätte zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- 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 NHN. (Normalhöhenull) nicht überschreiten. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist der First bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Firsthöhe (FH): Obere Schnittkante der Oberfläche zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand. Maßgeblich ist jeweils das eingedeckte Dach.

Oberkante (OK): Für die Oberkante ist das am höchsten gelegene Bauteil einer Anlage maßgebend.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dürfen auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Geschosses ausnahmsweise durch Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenträume, Lichtkuppeln um max. 2,0 überschritten werden. Für Solaranlagen entfällt die festgesetzte Begrenzung auf 20 % der Grundfläche des obersten Geschosses.

4 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt 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 Grundstücksflächen, ausgenommen auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 sichergestellt.

5.1 Baubedingte Einrichtungen

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

5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Gehölze gemäß Planeintrag sind zu erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist während der Bauphase die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Die an die Bauabschnitte angrenzenden Wälder, Baumhecken 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 Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts ist die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz Privat“ festgesetzte Fläche mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen (z. B. Schotterrassen, Rasenkammersteine) 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 Laubbaum gemäß der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m über Grund. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,0 qm vorzusehen. Um eine dauerhafte, gesunde Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind die Pflanzflächen dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Pflanzenauswahlliste 1: Großkronige Laubbäume

Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 – 16 Stammumfang, mit Ballen

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

5.6 Unterhaltung und Pflege der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen

Für die Gehölze sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind durch einen Erziehungsschnitt (Kronenbildung, Aufastung) zu entwickeln. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen. Die Baumpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Ggf. sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

5.7 Externe Ausgleichsflächen

Der aus der Planung resultierende Eingriff ist auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu diesem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, in der Gemarkung Neu-Hückeswagen auf dem Flurstück Nr. 53, Flur 27 und auf dem Flurstück Teil aus 893, Flur 27 im Rahmen der Ökokontoflächen der Stadt Hückeswagen zu kompensieren.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des lokalen Fledermausbestandes sind, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ermittlung zu diesem Bebauungsplan zu realisieren. Das Baufeld darf nur außerhalb der Brutzeiten geräumt werden, die Baumhöhlen sind vor der Baufeldräumung zu kontrollieren.

5.8 Durchführung

Die festgesetzten Maßnahmen von Pkt. 5.1 bis 5.7 sind auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Hückeswagen und den Verursachern des Eingriffs in Natur und Landschaft (Vorhabenträger) durchzuführen. Die zeitliche Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind entsprechend den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

6 Sonstige Festsetzungen

Die Anlagen Lageplan, Ansichten und Perspektiven sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan VEP).

Teil B Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW) – Gestaltung - für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet sind die beigelegten Ansichten und Perspektiven des Vorhaben- und Erschließungsplans „Haus Hammerstein“ Bestandteil der gestalterischen Festsetzungen.

Teil C Hinweise

1 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz für das Land NRW (LWG) n. F. ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser jeweils auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder in das ortsnahe Gewässer einzuleiten.

Für Anlagen die zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden oder nach geeigneter Vorreinigung in das Gewässer eingeleitet werden, sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.

2 Wasserlinie Wuppertalsperre

Die Wasserstandslinie der Wupper Talsperre hat am 02.11.2010 246,30 m NHN (mittlere Höhe) betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Stauziel bei 252,50 m ü. NHN liegt. Die Ufer müssen bis zu diesem Stauziel und einem Sicherheitsfreibord von 30 – 50 cm freigehalten werden.

Die mittlere Geländehöhe der Bauflächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt bei 260,0 m ü. NHN. Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden auf ggf. erforderliche bauliche Schutzmaßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen, Erd- und Grundbau, Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

3 Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern

Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Meldepflicht bei Funden von Kampfmitteln

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5 Schutz des Grundwassers und der Wuppertalsperre

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen hat so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten.

6 Artenschutz

Zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten oder Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m- § 45 Abs. 7 BNatSchG sind auf Grundlage der vorliegenden Artenschutzprüfung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Schaffung von Totholz in den an das Plangebiet nördlich angrenzenden Waldbereichen (als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des planungsrelevanten Kleinspecht)
- Baufeldräumung und Rhodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29. Februar) zum Schutz der Singvogelbruten zulässig
- Rhodung von Gehölzen nur zwischen dem 15. November und dem 28./20. Februar zum Schutz der Haselmaus. Die Wurzelstöcke sind erst ab Mitte März zu roden und die Laubstreu abzuschieben
- Vorgezogene Ersatzmaßnahmen: Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Sommerquartiere im Dachbereich des Seehauses sind vor Beginn der Arbeiten 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an geeigneten Bäumen im Umfeld durch eine fachkundige Person auszubringen
- Vorgezogene Ersatzmaßnahmen: Sind Abholzungen der Höhlenbäume auf dem Felssporn erforderlich, ist der Verlust der potenziellen Baumquartiere vor den Fällarbeiten mit der Ausbringung von 5 Fledermauskästen durch eine fachkundige Person an geeigneten Bäumen im Umfeld auszugleichen
- Die Abbruchmaßnahmen sind so zu terminieren, dass Tötungen und Verletzungen z. B. von Zwergfledermäusen vermieden werden. Abgebrochen werden kann vom 15. November bis zum 28. Februar.
- Da die Höhlenbäume sowohl Winter- als auch Sommerquartierpotenzial aufweisen, können hier keine zeitlichen Vorgaben für die Fällarbeiten erfolgen. Sind Abholzungen z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, sind die Baumhöhlen vor den Fällarbeiten mit einem Endoskop von innen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden keine Fledermäuse gefunden, sind die Baumhöhlen zu verschließen, um eine spätere Besiedelung durch Fledermäuse zu verhindern. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.
- Um Störungen von jagenden Fledermäusen zu vermeiden, ist die Baufeldräumung zwischen dem 15. November und dem 28. Februar durchzuführen.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I (Vorprüfung) und „Fledermausgutachten“) sowie auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten

Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

7 Bodenschutz / Altlasten

Die Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte durch den Oberbergischen Kreis hat ergeben, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte, die eine Gefahrensituation bedeuten würde, liegt jedoch nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet ausgehobene Oberboden auf dem Grundstück verbleiben.

8 Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Hückeswagen, Rathaus, Auf'm Schloss 1, während der Öffnungszeiten in der Abteilung FBIII – Bauen, Planung, Umwelt – Stadtplanung - eingesehen werden.

9 Empfehlungen

Die bestehenden Gebäude der Anlage „Haus Hammerstein“ grenzen bereits heute unmittelbar an Wald an. Um langfristig eine potenzielle Gefährdung der Gebäude zu minimieren, wird empfohlen, für einen ca. 25 m breiten Waldstreifen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Brutbäume) eine Durchforstung durchzuführen und sukzessive einen stufigen Waldrand aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung aufzubauen, so dass die Hauptbaumarten erst in 25 m Entfernung von den Gebäuden beginnen.

Hückeswagen, den2013
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder