



SO
Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie
GRZ 0,4 max. Höhe = FH/OK

SO
Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie
GRZ 0,4 max. Höhe = FH/OK

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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan verpflichtet, sofern die Festsetzungen unter Ziffer 2 ff. nicht entgegenstehen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

2 Art der baulichen Nutzung
1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordnetem 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 Verwaltungsräumlichkeiten;
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsicht- und Belegschaftspersonal

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 (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die 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, Faltischieferflächen, Treppentritte, Lichtkuppeln) um max. 2,0 überschritten werden. Für Solaranlagen entfällt die festgesetzte Begrenzung auf 20% der Grundfläche des obersten Geschosses.

4 Nebenanlagen
Gemäß § 23 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass auf dem nicht überbaubaren Grundstücksbereich die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Maßnahmen, 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.

5 Landschaftsplanerische 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 Baulandige Einrichtungen
Für baulandige Einrichtungen und Materiallagerplätze sind ausschließlich benötigte Flächen ohne ökologische Wertigkeit (vorhandene Wirtschaftswege, Plätze) zu nutzen. Die Nutzung von Wäld- und Gehölzflächen ist nicht zulässig.

5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die Gebiete gemäß Flanzplanung sind zu erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist während der Bauphase die DK 18 150 (Schutz von Bäumen, Pflanzstadien und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Die an die Bauabschnitte angeordneten Wälder, Baumreihen und Einzelbäume sind, wie im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag Karte 2 dargestellt, zu schützen.

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

5.4 Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades
Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der dadurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts ist die als Verwechslung besondere Zweckbestimmung „Parkplatz Privat“ festgesetzte Fläche mit wasserundurchlässigen Oberflächenbelagungen (z. B. Schottersteinen, Rasenkannentsteinen) zu versehen.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zur landschaftlichen Aufwertung und Durchgrünung der Stellplätze ist pro sechs angelegten Stellplätze ein größerer Laubbau gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen 1 m über Grund, zu Erhaltungszwecken ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,0 cm vorzusehen. Um eine dauerhafte, gesunde Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind die Pflanzflächen dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.
Pflanzauswahlliste 1: Großkronige Laubbäume
Eichenblume, Hochstamm, 3 x vorpflanzl. 14 - 16 Stammumfang, mit Ballen
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Trauben-Eiche
Quercus petraea Stiel-Eiche
Tilia cordata Wicken-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

5.6 Unterhaltung und Pflege der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen
Für die Gebiete sind für mindestens 3 Jahre Anwohner- und Bestandsbegleitmaßnahmen gem. DIN 18910 nach erfolgter Fertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind durch einen Erhaltungsschutz (Kronenbedeckung, Aufstützung) zu entwickeln. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen. Die Baumpflanzungen sind nachträglich zu erhalten und zu pflegen. ggf. sind Nachbepflanzungen durchzuführen, um Pflanzausfälle aus- und funktionsgerecht zu ersetzen.

5.7 Externe Ausgleichsflächen
Der aus der Planung resultierende Eingriff ist auf der Grundlage der naturwissenschaftlichen Eingriffsmessung zu diesem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3, wie im landschaftsplanerischen 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 Ökologischen der Stadt Hückeswagen zu kompensieren.
Die vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des lokalen Flora- und Faunabestandes sind, wie im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellt, auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ermittlung zu diesem Bebauungsplan zu realisieren. Das Bauteil darf nur außerhalb der Bebauungsfläche verortet werden, die Baumbreite darf vor der Baufeldbegrenzung zu kontrollieren.
Die vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des lokalen Flora- und Faunabestandes sind, wie im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellt, auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ermittlung zu diesem Bebauungsplan zu realisieren. Das Bauteil darf nur außerhalb der Bebauungsfläche verortet werden, die Baumbreite darf vor der Baufeldbegrenzung zu kontrollieren.

Nachrichtliche Darstellung
Umgebung und Schutz des Naturschutzgebietes
Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6 Sonstige Festsetzungen
Die Anlagen, Loggien, Ansichten und Perspektiven sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (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 beigefügten 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 dem gelassen Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser jeweils auf dem Grundstück zu versickern, zu versickern oder in das ortsnah Gewässer abzuführen ist.
Für Anlagen die zur Regenwasserentwässerung auf den Grundstücken vorgesehen sind und nach geplanter Vorfertigung in das Gewässer eingeleitet werden, sind bei der Umsetzung Wasserrückhalte oder Kessels durch den Bauherren die erforderlichen Anlagen zu stellen und die Genehmigung anzufordern.
2. **Wasserlinie Wupperalsperre**
Die Wasserstandslinie der Wupper Talsperre hat am 02.11.2010 246,30 m ü. NN (mittlere Höhe) betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stauchung bei 252,30 m ü. NN liegt. Die Ufer müssen bis zu diesem Stauchung und einem Stützweitenbereich von 30 - 50 m festgehalten werden.
Die mittlere Geländehöhe der Baulichen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt bei 265,0 m ü. NN. Zuordnunge Bäume und die Baugenehmigungsbereiche werden auf ggf. erforderliche bauliche Schutzmaßnahmen, Grenzmitteverordnungen und die Fortsetzung der früher überhöhten Bepflanzungen. Auf die Vorschriften der DIN 18 155 „Baumkulturbegründung, Ein- und Grundbau, Bodenkaufmaßnahmen für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW sind zu beachten.
3. **Meldspflicht bei Funden von Bodendenkmälern**
Auf die §§ 16, 18 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Aufstellen archäologischer Bohrflöhen oder Bohrpfähle sind die Gemarkung als Untere Denkmalbehörde oder das Regionale Amt für Bodendenkmalforschung unverzüglich zu informieren. Bodenkunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weibung des örtlichen Amtes für Bodendenkmalforschung ist für den Fortgang der Arbeiten zu abzuwarten.
4. **Meldspflicht 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 zuständigen Polizeibehörde oder der Kampfmittelräumung zu benachrichtigen.
5. **Schutz des Grundwassers und der Wupperalsperre**
Während der Bauphase sind besondere Vorkehrungen beim Umgang mit wasserleitenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kohlenstoff und Ölen sowie des Benzin- oder ölhaltigen Baubehälter und Maschinen hat so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten.

7 Artenschutz
Zur Milderung und Vermeidung von Konflikten oder Verstößen 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 das Plangebiet nördlich angrenzenden Waldbereichen (als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen des planungsrechtlichen Kleingehölz)
- Baufeldbegrenzung und Beobachtungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29. Februar) zum Schutz der Styrkgebrüden zulässig
- Räumung von Gehölzen nur zwischen dem 15. November und dem 28./29. 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 Gebäudes sind vor Beginn der Arbeiten 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an geeigneten Bäumen im Umfeld durch eine fachkundige Person auszubringen
- **Vorgezogene Ersatzmaßnahmen:** Bei Abhängen der Hohlraumkammer auf dem Feldstein auf dem Vorhanden der potenziellen Baumquartiere vor den Fällarbeiten mit der Ausbringung von 5 Fledermauskästen durch eine fachkundige Person an geeigneten Bäumen im Umfeld auszubringen
- Die Abbrucharbeiten sind so zu kontrollieren, dass Fällungen und Verletzungen z. B. von Zweifelfledermäusen vermieden werden. Abgehoben werden kann vom 15. November bis zum 28. Februar.
- Da die Hohlraumkammer sowohl Winter- als auch Sommerquartiere darstellen, können hier keine zeitlichen Vorgaben für die Fällarbeiten erfolgen. Sind Abhängen z. B. aus Gründen der Wirtschaftlichkeit erforderlich, sind die Bäume vorher vor dem Fällen mit einer Entlochung von innen auf Fledermausloch zu kontrollieren. Werden keine Fledermäuse gefunden, sind die Bäume vorher zu verweiden, um eine spätere Besiedelung durch Fledermäuse zu verhindern. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberflächenschnelles abzustimmen.
- Um Störungen von jugendlichen Fledermäusen zu vermeiden, ist die Baufeldbegrenzung zwischen dem 15. November und dem 28. Februar durchzuführen.

8 Hinweise
Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I (Vorprüfung) und „Feldausgangspunkt“) sowie auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 wird hingewiesen. Bei einer erheblich vorzeitigen Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

9 Empfehlungen
Die bestehenden Gebäude der Anlage „Haus Hammerstein“ grenzen bereits heute unmittelbar an Wald an. Um langfristig eine potenzielle Durchdringung der Gemarkung zu ermöglichen wird empfohlen, für einen ca. 25 m breiten Waldstreifen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Buntstämme) eine Durchforstung durchzuführen und sukzessive einen stützigen Waldstreifen aus Stülchen und Bäumen 2. Ordnung aufzubauen, so dass die Hauptarten erst in 25 m Entfernung von den Gebäuden beginnen.

10 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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 460)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.66) 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 07.03.2010
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. 56) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes und des Landeswassergesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

11 Lageplanübersicht
M 1 : 20.000
mit
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Teil I: VbB
Entwurf
16. April 2013
Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Verkehrsflächen		Grünflächen		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)		Sonstige Pflanzzeichen		
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) SO Sondergebiet „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordnetem Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl maximal zulässige Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen über NN (Normalhöhennull) FH = Firsthöhe OK = Oberkante	Baugrenze	Streifenverkehrsflächen	Private Grünfläche	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Streifenverkehrsflächen	Zweckbestimmung Parkanlage Stellplatz	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugärten, oder Abgrenzung des Abweises der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 Nr. 16 BauNVO)	Streifenverkehrsflächen	Private Grünfläche
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 offiziell bekanntgemacht.	Die fünfjährige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Die fünfjährige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auftrifft auf den Hückeswagen, den	Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts- und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat am den Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. V3 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am öffentlich bekanntgemacht worden. Hückeswagen, den	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hückeswagen, den	Der Rat der Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgelehnt. Hückeswagen, den	Der Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“ wurde am vom Rat der Stadt Hückeswagen als beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. V3 wurden gebilligt. Hückeswagen, den	Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. V3 als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Einspruchsansprüche hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden. Hückeswagen, den	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt eindeutig ist. Hückeswagen, den	Planverfasser für den VbB Nr. V3 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Köln, den	für den VEP BFT Planung GmbH BFT Planung Aachen, den	Öffent. best. Vermessungsingenieur	Bürgermeister	Bürgermeister

Stadt Hückeswagen



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

mit
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Teil I: VbB
Entwurf

16. April 2013
Maßstab 1 : 500