



Zeichenerklärung																	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 5 bis 11 BauNVO)		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 BauNVO)		Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)									
Sondergebiet "Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie"		Grundflächenzahl		Baugrenze		Straßenverkehrsflächen		Private Grünfläche									
maximal zulässige Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen über NNH (Normalhöhennull) FH = Firsthöhe OK = Oberkante						Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Parkanlage Parkplatz/Privat		Zweckbestimmung: Parkanlage Botzplatz									
						Straßenbegrenzungslinie		Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)									
								Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)									
								Baum zu erhalten									
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 Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)																	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen 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. 7 BauGB)																	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Schutzgebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)																	
Der Rat der Stadt Hückeswagen hat am 02.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V3 "Haus Hammerstein" mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ersichtlich bekanntgemacht.																	
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.10.2012 bis 16.11.2012 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.10.2012.																	
Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts- und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat am 16.05.2013 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 26.06.2013 bis 25.09.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 10.08.2013 ersichtlich bekannt gemacht worden.																	
Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den	Hückeswagen, den								
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister								

Textliche Festsetzungen

1 Vorhaben- und Erschließungsplan
Im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern als den Festsetzungen unter Ziffer 2 ff. nicht entgegensteht. (§ 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 Speisebetriebe;
– die für den Betrieb innerhalb der Bildungs- und Erholungsstätte zugehörigen Büro- und Verwaltungseinrichtungen;
– Wohnungen für Betriebskräfte, Aufwarte- und Betriebspersonal;
– Räumlichkeiten zur Nutzung als Toilette.
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 NNH (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die First bzw. die Oberkante der Außen- bei Flachdächern.
Flachhöhe (FH): Obere Schnittkante der Oberfläche zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand. Maßgeblich ist jeweils das eingezeichnete 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, Fahrschleifbahnen, Treppentürme, Lichttürme um max. 2,00 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 festgesetzte, 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. 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 abgegrenzt.
5.1 Baulandbedingte Einrichtungen
Für baulandbedingte Einrichtungen und Materialstapelplätze sind ausschließlich befestigte Flächen ohne ökologische Wertigkeit (vorhandene Wirtschaftswege, Plätze) zu nutzen. Die Nutzung von Wald- und Geländeflächen 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 Gebiete gemäß Planung sind zu erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist während der Bauphase die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzensubstraten und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Die an die Bauabschnitte angepassten Wilder, Baumhecken und Einzelbäume sind, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Seite 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 Bodens und Wasserhaushalts ist die als Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz Privat“ festgesetzte Fläche mit infiltrationstauglichen Oberflächenbefestigungen (z. B. Schotterrasen, Rasenkammersteine) zu versehen.
5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Zur landschaftlichen Aufwertung und Durchgrünung der Stellplätze ist pro sechs angelegten Stellplätze ein größerer Laubbäum 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.
Pflanzenauswahl: 1. Großkronige Laubbäume
Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 Stammumfang, mit Ballen
Acer pseudoplatanus, Berytholus
Fraxinus excelsior, Eiche Esche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
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 2 Jahre Anweide- und Bestandspflegerische Maßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind durch einen Erhaltungsschnitt (Kronenbildung, Aufzucht) zu entwickeln. Es ist als Schutz vor Wildschäden Schutzmaßnahmen (z. B. Schutzgitter) nachträglich 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 naturwissenschaftlichen 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 Tal aus 893, Flur 27 nach Ratmen der Ökologischen der Stadt Hückeswagen zu kompensieren.
Die vorgeworbenen 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 Baulinien geplant werden, die Baumhöhen sind vor der Baufeldsicherung zu kontrollieren.
Nachrichtliche Darstellung
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet
-------------------	-------------------------

Planunterlage

Flurstücksgrenze	Wechselseitiger Bodenbelag	Rampe
Flurstücksnummer	Höhe über NNH	Baum
Gelände	Böschung	Wasserlinie

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 Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 (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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) 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 Naturschutzes 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. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1995 (GV NRW S. 926) 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. 185)

Lageplanübersicht

M 1 : 20.000

mit

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Teil I: VbB

Stadt Hückeswagen

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

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat am 02.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V3 "Haus Hammerstein" mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ersichtlich bekanntgemacht.

Hückeswagen, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.10.2012 bis 16.11.2012 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.10.2012.

Hückeswagen, den

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts- und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat am 16.05.2013 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 26.06.2013 bis 25.09.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 10.08.2013 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Hückeswagen, den

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.06.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hückeswagen, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. V3 "Haus Hammerstein" wurde am vom Rat der Stadt Hückeswagen als Sitzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. V3 wurden gebilligt.

Hückeswagen, den

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. V3 als Sitzung sowie die am ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gebietsanordnung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel der Anweisung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Möglichkeit und Erfolgen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden.

Hückeswagen, den

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hückeswagen, den

Öffent. best. Vermessungsgenieur

Planverfasser
für den VbB Nr. V3:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Janen GmbH

Köln, den

für den VEP:
BFT Planung GmbH

Aachen, den

16. April 2. August 2013/ ergänzt 16. Oktober 2013

Maßstab 1 : 500