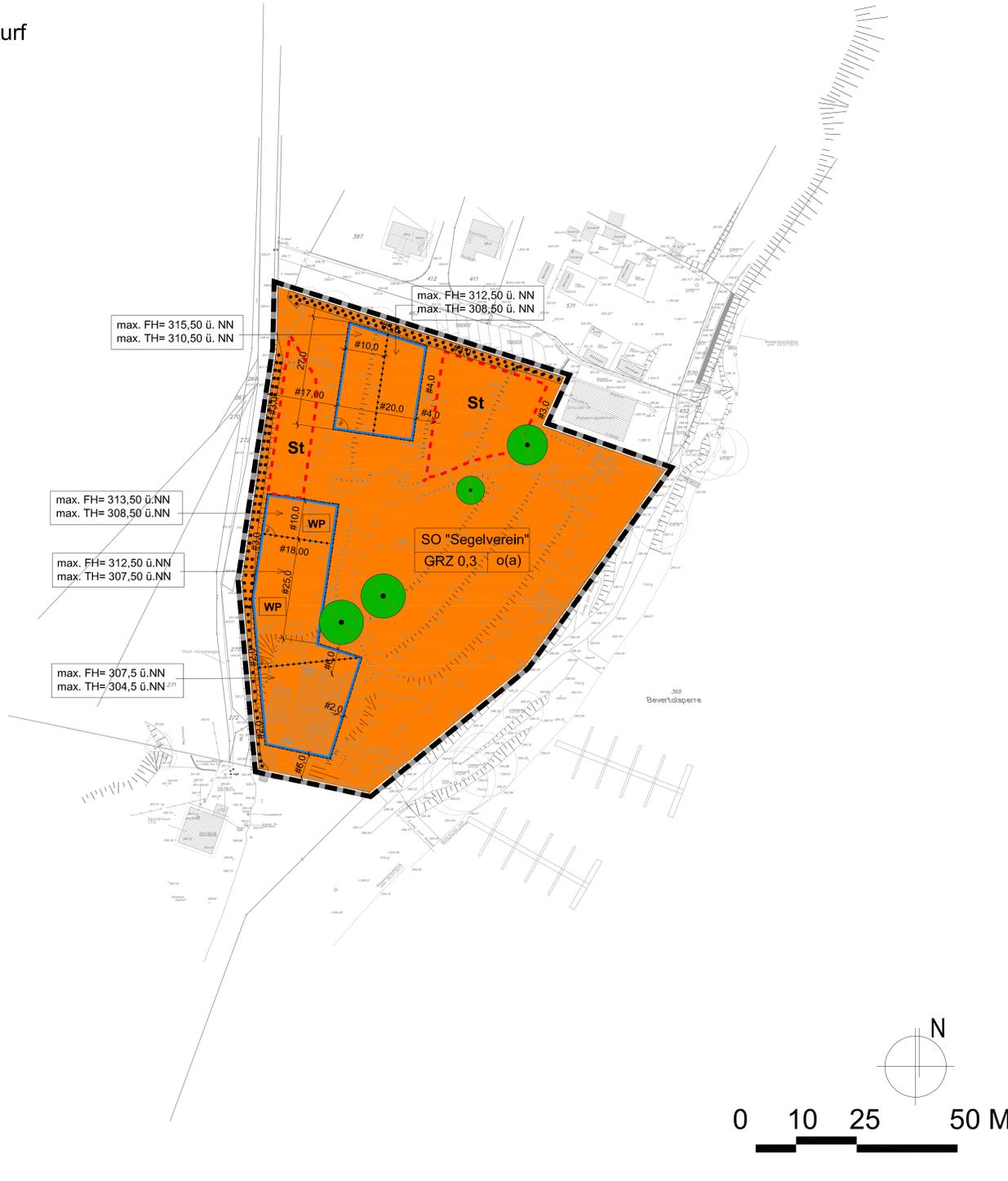


Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 44 A "Käfernberg"

8. Änderung

Vorentwurf



Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) SO Sondergebiet, das der Erhöhung dient (§ 10 BauNVO)	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze offene Bauweise, abwechslende Bauweise (siehe Text-Festsetzung)	4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Sätze 1 und 2 und Abs. 6 BauGB) Bezeichnung der Maßnahme (s. textliche Festsetzung N. 5.1) zu erhalten Einzelbäume (s. textliche Festsetzung N. 5.1)	5. Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Planunterlagen Flurstücksgrenze Flurstücknummer Gebäude (Bestand) Mauer Baum Böschung Wechsellager Bodenbelag (zu Flächen, Rasenbelägen) Kanalschacht Höhe ü. NN Wasserlinie: 26.07.2013
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO) 0,3 Grundflächenzahl (max.) max. FH = Maximale Firsthöhe ü. NN max. TH = Maximale Traufhöhe ü. NN	6. Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Rechter Winkel Vermessung Parallelmaß Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 10 Abs. 5 BauNVO)			

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Sondergebiet, das der Erhöhung dient, Zweckbestimmung „Segelverein“

1. Allgemeine Zweckbestimmung
Das Gebiet dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung.

- 2. Zulässig sind**
- der Zweckbestimmung „Segelverein“ dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen
 - die für den Betrieb innerhalb des Segelvereins zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Vereinshaus mit Restaurant
 - Eine Wohnung für Hausmeister/Platzwart/Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
 - die der Zweckbestimmung des Gebietes dienenden Räumlichkeiten der Betreiberburg auf einer zulässigen Bruttogeschossfläche von insgesamt max. 150 qm
 - Anlagen für die Wartung und Unterhaltung der Boote (insbesondere Werkstatt, Waschkplatz, Krananlage, Slipanlage)
 - Flächen zum Aufstellen von Segelsportbooten
 - Pkw-Stellplatzanlagen
 - Oberdachter Grillplatz

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen

2.1 Zulässige Höhen
Die Höhe der Trauflinie TH (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) darf maximal auf der im Plan festgesetzten Höhe über NN liegen.
Die Höhe der Firstlinie FH (obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der im Plan festgesetzten Höhe über NN liegen. Maßgeblich ist jeweils das eingedeckte Dach.

3. Abweichende Bauweise:
Gemäß § 22 BauNVO Abs. 4 wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der jeweiligen Haupt- und Nebengebäude darf höchstens 21 m betragen.

4. Nebenanlagen
Garagen, Stellplätze
Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von SO „Segelverein“, Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Stellplatzanlagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichnung und innerhalb der Baulinie zulässig.

Waschkplatz
Die Herstellung und Nutzung eines Waschkplatzes ist nur innerhalb der gemäß Planschrieb mit „WP“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (insbesondere überdachter Grillplatz, Krananlage, Slipanlage, (überdachte) Liegeplätze für Segelsportboote) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Herstellung und Nutzung eines Waschkplatzes. Dieser ist nur innerhalb der mit „WP“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

5.1 Erhalt Einzelbäume, Baumhecken und Gebüsche
Die gemäß Planschrieb gekennzeichneten Einzelbäume, Baumhecken und Gebüsche sind dauerhaft zu erhalten. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind während der Bauphase besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Anzuwenden ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LG 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen). Es sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen zu beachten:

- Vor Baubeginn sind entlang der festgesetzten Bereiche zum Erhalt von Gehölzen Schutzmaßnahmen (Abzäunung, Schutzzäune, etc.) herzustellen und während der gesamten Bauphase zu erhalten.
- Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind Stammschutzmaßnahmen (gepolsterte Baumschutzelemente) vorzusehen; ggf. ist ein Verdunstungsschutz anzubringen.
- Schachtarbeiten sind Wurzel schonend mit angepassten Maschinen durchzuführen, ggf. sind im Wurzelbereich druckverteilende Matten zur Vermeidung von Verdichtungen zu verlegen.
- Freigelegte Wurzeln sind mit scharfkantigem Werkzeug fachgerecht zu durchtrennen, um Fauststellen zu vermeiden, Sie sind umgehend vor Austrocknung und Frost durch Folienbahnen provisorisch abzudecken.
- Äste und Zweige, die sich im Arbeitsbereich befinden, sind vor Beginn der Baumaßnahme nur im unbedingt notwendigen Umfang fachgerecht zurückzuschneiden.

5.2 Neupflanzung von lebensraumtypischen Bäumen
Als Ausgleich für den Verlust von bisher unversiegelten Flächen durch eine Bebauung bei Umsetzung des Bebauungsplans sind im Bereich des Plangebietes 10 lebensraumtypische, großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlhilfe 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m über Grund. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5,0 qm vorzusehen. Um eine dauerhafte, gesunde Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind die Pflanzflächen dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Pflanzenauswahlhilfe 1: Großkronige Laubbäume

Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 Stammumfang, mit Ballen	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Silber-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus hybrida	Ulm

5.3 Unterhaltung und Pflege der festgesetzten Gehölzpflanzungen

Für die Baumpflanzungen sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 19919 nach erfolgter Fertigstellung durchzuführen. 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.

5.4 Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts sind befestigte Hof- und Wegeflächen im Plangebiet mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen (z. B. Schotterrasen, Rasenkammersteine) zu versehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I 1954).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenerverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 202) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV NRW. S. 878).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 28. Juli 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

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. 185).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 16.03.2013 (GV NRW 2013 S. 133f.).

5.5 Durchführung
Die festgesetzten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen unter Pkt. 5.1 sind vor bzw. während der Bauarbeiten umzusetzen und durch die Bauplanung sicherzustellen.

5.6 Externe Ausgleichsflächen
Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44A, 8. Änderung wird gemäß § 9 Abs. 1a, S. 2, Nr. 5 BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

3509 Biotopwertpunkte aus dem Ökotoke der Stadt Hückeswagen - wie im Landschaftspflegischen Fachbeitrag dargestellt..... in der Gemarkung auf dem Flurstück Nr. (wird im weiteren Verfahren abgestimmt)

7 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz für das Land NRW (LWG) n. F. wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1a, S. 2, Nr. 5 BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

8 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen und Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)
Innerhalb des Plangebietes SO „Segelverein“ sind allgemein nur Walmd- und Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 45 Grad sowie Pfalddächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

Als Farbe der Dachdeckung sind Rot- und Grautöne zulässig. Für die Farbtöne Rot und Grau werden die folgenden NCS-Werte festgelegt:
- Rot: Y00R, Schwarzanteil 20-40%, Buntanteil 40-75%; Y70R, Schwarzanteil 20-40%, Buntanteil 40-75%
- Grau: S 4000-N bis S 6500-N; S 4502-Y bis S 6502-Y; S 4502-R bis S 6502-R; 4502-B bis S 6502-B; S n4502-G bis S 6502-G

Teil C: Hinweise

1 Wasserlinie Beverlapersperre

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserlinie der Beverlapersperre als höchstes Stauziel eine Höhe von 296,25 m ü. NN, erreichen kann. Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche bauliche Schutzmaßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“, der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds“ und der DIN 18 199 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

2 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.

3 Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern

Es wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetze NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmale 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 Leitung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist anzuhängen.

4 Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vögelarten vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar einschließlich zulässig. Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I Vorrprüfung) sowie auf die Maßnahme M1 „Artenschutzrechtliche Vorgaben, Schutz der Tierwelt“ im Landschaftspflegischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan BP Nr. 44A, 8. Änderung „Käfernberg“ wird hingewiesen. Bei einer erheblichen verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. u prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

5 Schutz des Bodens

Mit dem Oberboden ist vor allem während der Bauphase in der im landschaftspflegischen Fachbeitrag angegebenen Weise (Maßnahme M 2) schonend und sorgsam umzugehen. Es sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
• Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte
• Verminderung des spezifischen Bodendrucks durch Einsatz geeigneter Baufahrzeuge
• Minimierung des Baufeldes
• Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich des Grünflächen
• Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

6 Schutz des Grundwassers und der Beverlapersperre

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 haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Beverlapersperre während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

7 Hinweise

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden gemeinsam mit der Planurkunde im Rathaus der Stadt Hückeswagen, Aufm Schloss 1, während der Öffnungszeiten in der Abteilung FB III - Bauen - Planung, Umwelt - zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Lageplanübersicht



Verfahrensvermerke

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A "Käfernberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss über die 8. Änderung wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 2015 bis 2015 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2015 geprüft und abgezwungen.
Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A "Käfernberg" wurde am 2015 vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen als Sitzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2015 geprüft und abgezwungen.
Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A 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 ist, sind am 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fallfall und Erläuterungen von Erhebungsansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden.

Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015

Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A 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 ist, sind am 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fallfall und Erläuterungen von Erhebungsansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden.

Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015

Es wird beantragt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Forderung der städtebaulichen Planung gemeint ist.

Renscheld, den 2015

Öffentl. best. Vermessungsinstitut

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Nauenstr. 48, 50627 Köln
Telefon: 0221 94072-10
Fax: 0221 94072-18
info@stadt-und-regionalplanung.de

Köln, den 2015

Entwurf und Bearbeitung für die Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

27. April 2015

Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 44 A
"Käfernberg"
8. Änderung
Vorentwurf

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH