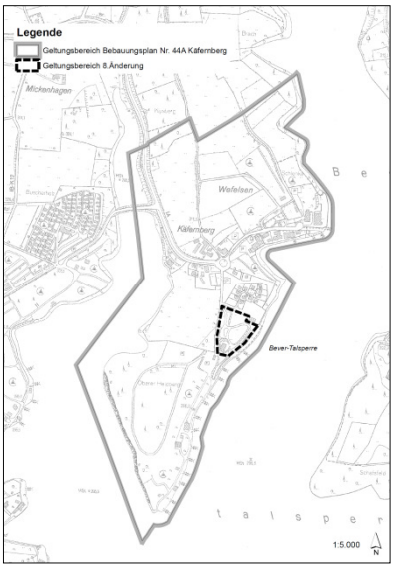
TOP 5

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“

Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt

19.05.2015

Geltungsbereich Bebauungsplan 44A „Käfernberg“



2

Bestandssituation



Vorentwurf 8. Änderung



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
1.1 Sondergebiet, das der Erholung 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 Segel-Vereins zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Vereinshaus mit Restaurant
- Eine Wohnung für Hausmeister/Platzwart/Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- die der Zweckbestimmung des Gebietes dienenden Räumlichkeiten der Beherbergung auf einer zulässigen Bruttogeschossfläche von insgesamt max. 150 qm
- Anlagen für die Wartung und Unterhaltung der Boote (insbesondere Werkstatt, Waschplatz, Krananlage, Slipanlage)
- Flächen zum Aufstellen von Segelsportbooten
- Pkw-Stellplatzanlagen
- Überdachter Grillplatz

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.

5

Geplante Ausgleichsmaßnahmen



Maßnahme 1 (M1): Artenschutzrechtliche Vorgaben, Schutz der Tierwelt (ohne Plandarstellung)

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutenalter-adäquaten Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Eingriffsräume bis August hinziehen können.

Maßnahme 2 (M2): Schutz des Bodens (ohne Plandarstellung)

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000).
Es sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Beschränkung der Baustellenfläche auf Zonen geringer Bodenfeuchte
- Verminderung des spezifischen Bodendrucks durch Einsatz geeigneter Baufahrzeuge
- Minimierung des Baufeldes
- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

Maßnahme 3 (M3): Wasserschutzmaßnahmen (ohne Plandarstellung)

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. 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 Bevertalsperre während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

Flächen und 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 gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b Baugesetzbuch (BauGB)

(M4) Maßnahme 4: Erhalt und Schutz vorhandener Einzelbäume, Baumhecken und Gebüsche

Die gemäß Planeintrag 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:
- Schon vor Baubeginn sind entlang der gekennzeichneten Bereiche zum Erhalt von Gehölzen Schutzeinrichtungen (Absperrung, Schutzplanke 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 Faserfahnen zu vermeiden. Die 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.

(M5) Maßnahme 5: Neupflanzung von lebensraumtypischen Bäumen (symbolische Darstellung)

Als Ausgleich für den Verlust von bisher unversiegelten Flächen durch eine Bebauung bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Bereich des Plangebietes zehn lebensraumtypische, großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzauswahlliste 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 6,00 m² vorzusehen. Um eine dauerhafte, gesunde Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind die Pflanzflächen dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Der restliche Ausgleich in Höhe von 3.509 Wertpunkten erfolgt über das Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen.

6

Stand des Verfahrens

1. Aufstellungsbeschluss: 29.01.2015
2. **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
3. Auslegungsbeschluss
4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung Behörden
5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss