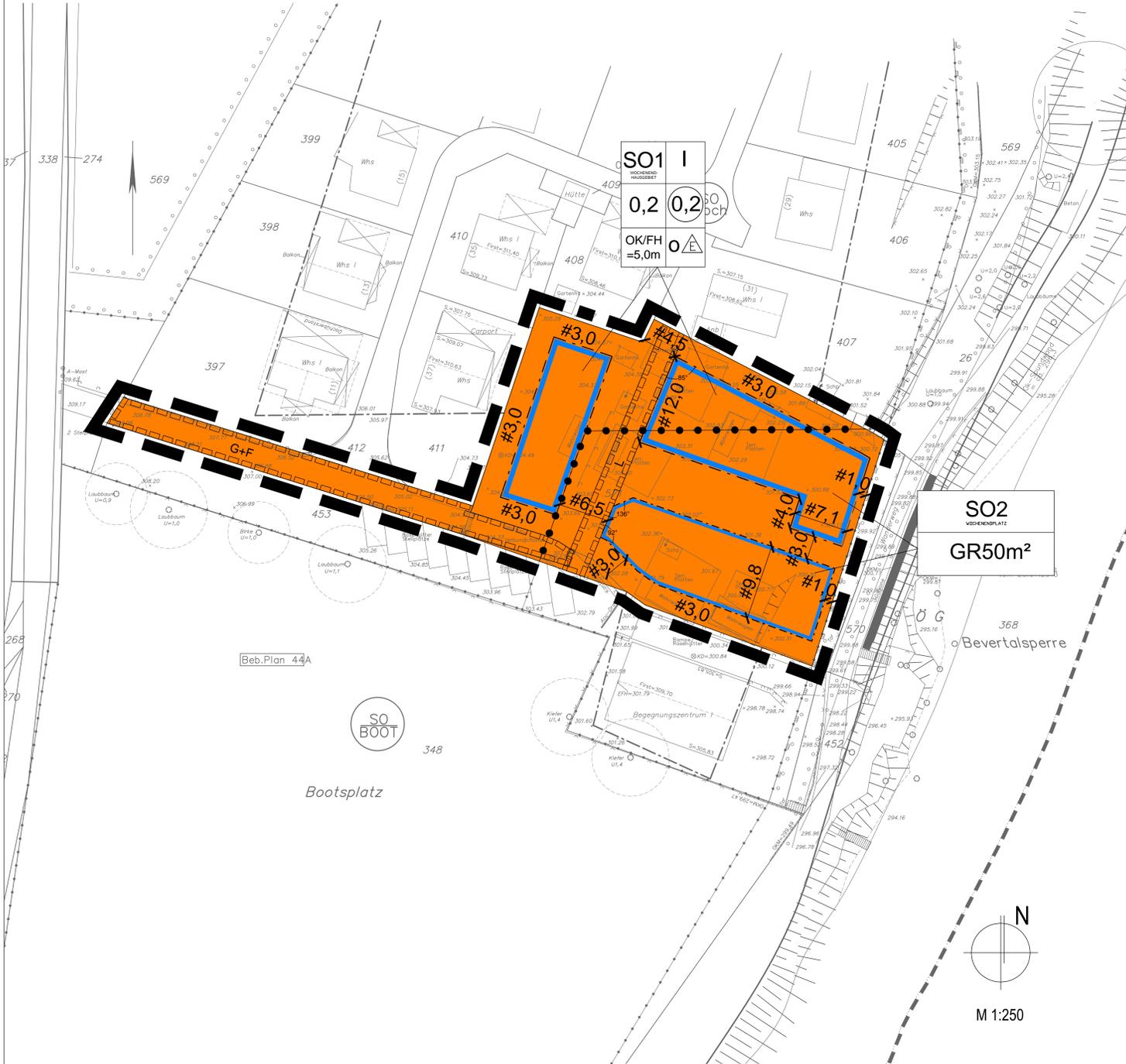


Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 44 A "Käfernberg" 7. Änderung

Vorentwurf



Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	GR50m² Grundfläche (max.)	4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	5. Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Planunterlagen
SO1 Sondergebiet, das der Erholung dient (Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet")	OK/FH maximal zulässige Höhe über Geländeoberkante	G+F Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Parzelle 571	Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)	Furückstufung
SO2 Sondergebiet, das der Erholung dient (Zweckbestimmung "Wochenendplatz")	Baugrenze	L Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Parzelle 453	Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)	Furückstufung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	offene Bauweise		6. Sonstige Planzeichen	Gebäude (Bestand)
0,2 Grundflächenzahl (max.)	offene Bauweise		Vermaßung	Mauer
0,2 Geschossflächenzahl (max.)	offene Bauweise		Parallelmaß	Baum
1 Zahl der Vollgeschosse (max.)	nur Einzeihäuser zulässig		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Bilddung

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen**

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Sondergebiete, die der Erholung dienen, gegliedert nach der jeweiligen Zweckbestimmung, festgesetzt.

 - Sondergebiet „SO 1 - Wochenendhausgebiet“**

1. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung

2. Zulässig sind

 - Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von maximal 60 m². Zu den Grenzen der jeweiligen Aufstellplätze ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
 - Überdachte Freizeite sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von max. 15 qm nicht überschreiten.
 - Unterkellerungen der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
 - Sondergebiet „SO 2 - Wochenendplatz“**

1. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung.

2. Für sämtliche Vorhaben im SO 2 gelten die Vorschriften der CW VO 2011.
 - Zulässig sind Wochenendhäuser, die nach CW VO (§ 2 Abs. 4) ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsfestlich aufgestellte Wohnwagen. Zulässig sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 50 m².
 - Überdachte Freizeite sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von max. 10 qm nicht überschreiten.
 - Der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Sanitärerichtungen.
 - Unterkellerungen der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen**
 - Zulässige Höhen**

Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

In dem Sondergebiet SO 1 „Wochenendhaus“ darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens in Hausmitte max. 0,5 m über Geländeoberkante (natürlichem, gewachsenen Erreich) liegen.
 - Bezugspunkt, Oberkante**

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe OK/FH gilt die Höhenangabe in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, die dem Mittelpunkt des Hauptfirstes des Hauptgebäudes am höchsten liegt. Bei mehreren gleich weit entfernten Punkten gilt die höchste Höhenangabe.

Oberkante (OK/FH): Die Oberkante/Firsthöhe definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.
- Nebenanlagen**

Saragen, Stellplätze

Im SO1-Wochenendhausgebiet und SO2-Wochenendplatz ist je ein Pkw-Stellplatz pro Standplatz zulässig. Die Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich nur als offener Stellplatz zulässig und in wassergebündelter Decke zu befestigen.

Zudem sind die Pkw-Stellplätze nur in Verbindung mit einem Wochenendhaus als offener Carport oder Pergola einschließlich einer Begrünung mit Rankgehölzen möglich. Garagen sind in den Sondergebieten (SO 1, SO 2) grundsätzlich nicht zulässig.
- Wege**

Die Befestigung der inneren Wegeerschließung mit bituminösen und zementgebundenen Baustoffen ist nicht zulässig.
- Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht**

Zugunsten des Eigentümers von Flurstück 571 wird ein Geh- und Fahrrecht (G+F) gemäß Planzeichensymbol festgesetzt. Der Eigentümer erhält so das Recht, das Grundstück (Flurstück 571) über diese Zufahrt zu betreten und zu befahren.

Zugunsten des Eigentümers von Flurstück 453 wird ein Leitungsrecht (L) gemäß Planzeichensymbol festgesetzt. Der Eigentümer des Flurstücks 453 ist berechtigt, in diesem Bereich Leitungen jeder Art zu verlegen, zu halten, zu reinigen und zu unterhalten. Die Leitungen dürfen nicht belastet, verschoben oder beschädigt werden.
- 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**
 - Maßnahme 1 (M1): Begrünung von Carports oder Pergolen**

Eine Begrünung von Carports und Pergolen ist durch Gerüstklempflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste vorzusehen.

Pflanzenauswahlliste: Gerüstklempflanzen

 - Pfeifenwinde Aristolochia macrophylla
 - Geißblatt Lonicera japonica, x heckrottii, caprifolium u. a.
 - Blaureagen Wisteria sinensis, floribunda
 - Kletterrosen Rosa div.
 - Walddreie Clematis div.
 - Winterjasmin Jasminum nudiflorum
 - Durchführung**

Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor bzw. während der Bauarbeiten umzusetzen und durch die Baulötung sicherzustellen.

Die unter Pkt. 5.1 festgesetzte Begrünung durch Gerüstklempflanzen ist zur nächsten Pflanzperiode nach Herstellung des Carports oder der Pergola durchzuführen.
- Externe Ausgleichsflächen**

Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44A, 6. Änderung wird gemäß § 9 Abs. 1a, S. 2, Hs BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

2106 Biotopwertpunkte aus dem Ökotopte der Stadt Hückeswagen
[wird im weiteren Verfahren ergänzt]
- Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Das auf befestigten Wege-, Hof- und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser ist jeweils über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern, oder nach geeigneter Vorreinigung in das Gewässer einzuleiten.
- Örtliche Bauvorschriften**

Dachformen und Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

Die Dächer der Wochenendhäuser sind mit einer Dachneigung zwischen 23° und 30° zu errichten. Die jeweilige Dachneigung, Giebel und Traufständigkeit zu den Höhenlinien bzw. inneren Erschließungsstraßen ist einheitlich zu beziehen.

Die das Gesamterscheinungsbild prägende Gestaltung der Dach- und Außenflächen ist mit erdfernen Materialien auszuführen.

Die Dächer sind als Ziegeldach oder Grasdach auszuführen. Ausnahmsweise sind Pappschindeln zugelassen.

Teil C: Hinweise

- 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.
- Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern**

Es wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Befunde 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 Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Artenschutz**

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brut- und Nistplätze wildlebender Vögelarten vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Baumfällungen und Gefährdungen sind nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28. (23. Februar einschließlich) zulässig.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I Vorprüfung) zu diesem Bebauungsplan BP Nr. 44A, 7. Änderung „Käfernberg“ wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. u prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.
- Schutz des Bodens**

Mit dem Oberboden ist vor allem während der Bauphase in der im landwirtschaftlichen Fachbeitrag angegebenen Weise 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 Schutzbereichs
 - Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs
- Schutz des Grundwassers und der Bevertalsperre**

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 Bevertalsperre während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
- Camping- und Wochenendplatzverordnung**

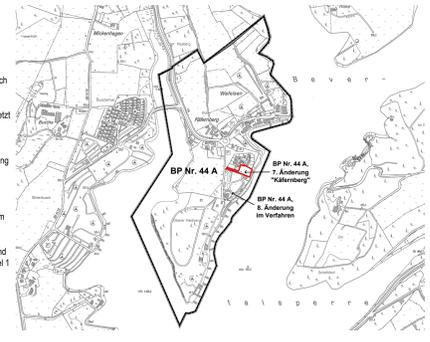
Auf die Bestimmungen und Vorschriften der (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) wird hingewiesen. Die Verordnung ist der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44A als Anlage beigelegt.
- Hinweis**

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

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 S. 154)
- 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. 154)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1 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 2023) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsgesetzlicher 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 29. 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. 928) zuletzt geändert am 16.03.2013 (GV NRW 2013 S. 1338)
- Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert am 24.03.2011 (GV NRW 2011 S. 197)

Lageplanübersicht



Verfahrensvermerke

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 15.10.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A "Käfernberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht. 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
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 2015 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A mit Begründung und Umweltbericht gebilligt zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 2015 bis 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015
Bürgermeister	Bürgermeister
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 abgewogen. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015	Die 7. 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A wurden gebilligt. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A als Sitzung 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 öffentlich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bekanntmachung ist am rechtsverbindlich geworden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015	Entwurf und Bearbeitung für die Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.
Bürgermeister	Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Hauptstraße 16, 50667 Köln Telefon: 0221 9 40 71-10 Fax: 0221 9 40 71-18 info@stadtplanung-dr-jansen.de
Remscheid, den 2015	Köln, den 2015
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Schloss-Stadt Hückeswagen



Bebauungsplan Nr. 44 A "Käfernberg" 7. Änderung Vorentwurf