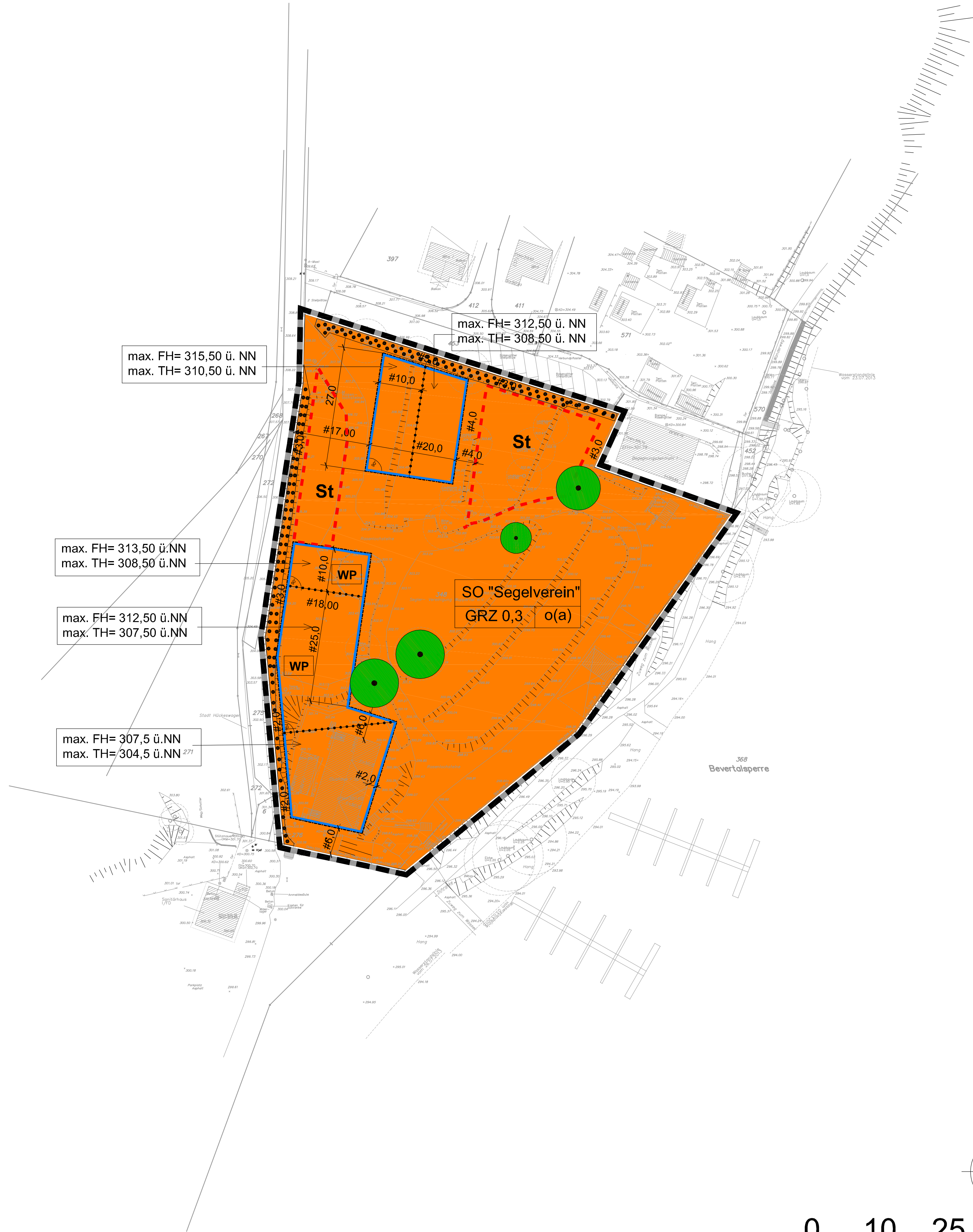


Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 44 A "Käfernberg" 8. Änderung

Entwurf



Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) SO Sondergebiet, das der Erhaltung dient Zweckbestimmung „Segelverein“ (§ 10 BauNVO)	3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze	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 Buchstabe a und b vor Abs. 6 BauGB) Bezeichnung der Maßnahme (s. textliche Festsetzung Nr. 5.1) zu erhaltende Einzelbäume (s. textliche Festsetzung Nr. 5.1)	5. Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (BP Abs. 7 BauGB)	Planunterlage Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Gebäude (Bestand) Mauer Baum Böschung Vierachsiger Bodenbelag (zu Platten, Rasenbeläufen) Kandakel Höhe 5. NN Wasserlinie 26.07.2013
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,3 Grundflächenzahl (max.) Max. FH=4 Maximale Flächhöhe i. NN Max. TH=4 Maximale Traufhöhe i. NN			6. Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Rechter Winkel Vormauung Parallellinie Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)	

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Sondergebiet, das der Erhaltung 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

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen

2.1 Zulässige Höhen

Die Höhe der Traufhöhe TH (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) darf maximal auf der im Plan festgesetzten Höhe über NN liegen.

Die Höhe der Firsthöhe 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 „Segelverein“, Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Stellplatzanlagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planarstellung und innerhalb der Baufenster zulässig.

Waschplatz

Die Herstellung und Nutzung eines Waschplatzes ist nur innerhalb der gemäß Planskizzen 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 Planskizzen 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 Schutzeinrichtungen (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 druckverleimte Matten zur Vermeidung von Verdichtungen zu verlegen.
- Freigelegte Wurzeln sind mit scharfkantigem Werkzeug fachgerecht zu durchtrennen, um Faulstellen 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 lebensraumpfychischen Bäumen

Als Ausgleich für den Verlust von bisher unversiegelten Flächen durch eine Bebauung bei Umsetzung des Bebauungsplans sind im Bereich des Plangebietes 10 lebensraumpfychische, 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 6,0 qm vorzusehen. Um eine dauerhafte, gesunde Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind die Pflanzflächen dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

5.3 Unterhaltung und Pflege der festgesetzten Gehölzpflanzungen

Für die Baumpflanzungen sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 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.

- 5.5 Durchführung**

Die festgesetzten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen unter Pkt. 5.1 sind vor bzw. während der Bauarbeiten umzusetzen und durch die Bauleitung sicherzustellen.
- 5.6 Externe Ausgleichsflächen**

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

3.599 Blotopwerpunkte aus dem Ökotopte der Stadt Hückeswagen für die Maßnahme „Grundlagenermittlung Kompensationsflächenpool“.
- 7. Niederschlagswasserebeseitigung**

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 Ortsnahe 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.
- 8. Örtliche Bauvorschriften**

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

Innerhalb des Planbereiches SO „Segelverein“ sind allgemein nur Walmd- und Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 45 Grad sowie Pultdächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

Als Farbe der Dacheindeckung sind Rot- und Grautöne zulässig. Für die Farbtöne Rot und Grau werden die folgenden NCS-Werte festgelegt:

- Rot: Y60R, 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 6502-R; 4502-B bis S 6502B; S n4502-G bis S 6502-G

Teil C: Hinweise

- 1. Wasserlinie Bevertalsperre**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserlinie der Bevertalsperre als höchstes Stauziel eine Höhe von 296,25 m ü. NN. erreichen kann.

Zukünftige Bauarbeiten 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 „Bauwerksabschottungen“, der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrundes“ und der DIN 18156 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW 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. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten) wird eine Sicherheitsdektion empfohlen
- 3. Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern**

Es wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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 Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 4. Artenschutz**

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutn auf wildlebenden Vögeln 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 Vorprüfung) sowie auf die Maßnahme M1 „Artenschutzrechtliche Vorgaben, Schutz der Tierwelt“ im Landschaftspflegeischen Fachbeitrag zu diesen. Bebauungsplan BP Nr. 44A, 8. 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
- 5. Schutz des Bodens**

Mit dem Oberboden ist vor allem während der Bauphase in der im landschaftspflegeischen 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
 - Geeignete Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
 - Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs
- 6. 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.
- 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.

Verfahrensvermerke	
Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 26.02.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A "Käfernberg" beschlossen. Der Ausbaurungsbeschluss über die 8. Änderung wurde am 04.08.2015 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 ..05.05.. 2015 bis 06.07. 2015 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.06.2015. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts- förderung und Umwelt der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 2015 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und 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 vorgebracht werden können, am 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den..... 2015	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
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 abgevoen. Schloss-Stadt Hückeswagen, den..... 2015	Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A "Käfernberg" wurde am 2015 vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A wurden gebilligt. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015
Bürgermeister	Bürgermeister
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 Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsgesprächen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015	
Bürgermeister	
Es wird beschränigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Entwurf und Bearbeitung für die Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.
Remscheid, den 2015	
Öffent. best. Vermessungsingenieur	Köln, den 2015

Schloss-Stadt Hückeswagen



Bebauungsplan Nr. 44 A "Käfernberg" 8. Änderung

Entwurf

20. Juli 2015