

Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 44 A "Käfernberg" 8. Änderung



Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) SO Sondergebiet, das der Erholung dient (Zweckbestimmung "Segelverein") (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	3. Bauweise, Bauformen, Baugestalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugestalt offene Bauweise, abweichende Bauweise (siehe Text, Festsetzung) o (a)	4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b und Abs. 6 BauGB) Umgrünung 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 und Abs. 6 BauGB) Bezeichnung der Maßnahme (a, textliche Festsetzung Nr. 5.1) zu erhalten Einzelbäume (a, textliche Festsetzung Nr. 5.1)	5. Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Planunterlage Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Gebäude (Bestand) Mauer Stamm Böschung Wochenender Bodenbelag (zu Platten, Rasenlocksteinen) Kanaldeckel Höhe ü. NN Wasserlinie 26.07.2013
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,3 Grundflächenzahl (max.) Max. FH= Maximale Firsthöhe ü. NN Max. TH= Maximale Traufhöhe ü. NN			6. Sonstige Planzeichen St Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Rechter Winkel Vermessung Parallel-Maß Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)	

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - 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
- 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.
- 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.
- 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 Planarstellung und innerhalb der Baufenster zulässig.

Waschplatz
Die Herstellung und Nutzung eines Waschplatzes ist nur innerhalb der gemäß Pläneinschrieb mit „WP“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die gemäß Pläneinschrieb 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 (gepolstete 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.
 - Neupflanzung von lebensraumtypischen Bäumen**

Als Ausgleich für den Verlust von bisher unverseggelten Flächen durch eine Bebauung bei Umsetzung des Bebauungsplans sind im Bereich des Plangebietes 10 lebensraumtypische, großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 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.

Pflanzenauswahlliste 1: Großkronige Laubbäume

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

Teil C: Hinweise

- Wassersperre Bevertalsperre**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserlinie der Bevertalsperre 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 18 196 „Er- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.
- 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 nachgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 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.
- Artenschutz**

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutnester aller wildlebenden Vögel 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 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 Wirkungskreis angesiedelt haben.
- 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
 - Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
 - 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 Belangen der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Bevertalsperre während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

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. 1546).

Planzeichenvorordnung (PlanZO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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/GOV NRW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208).

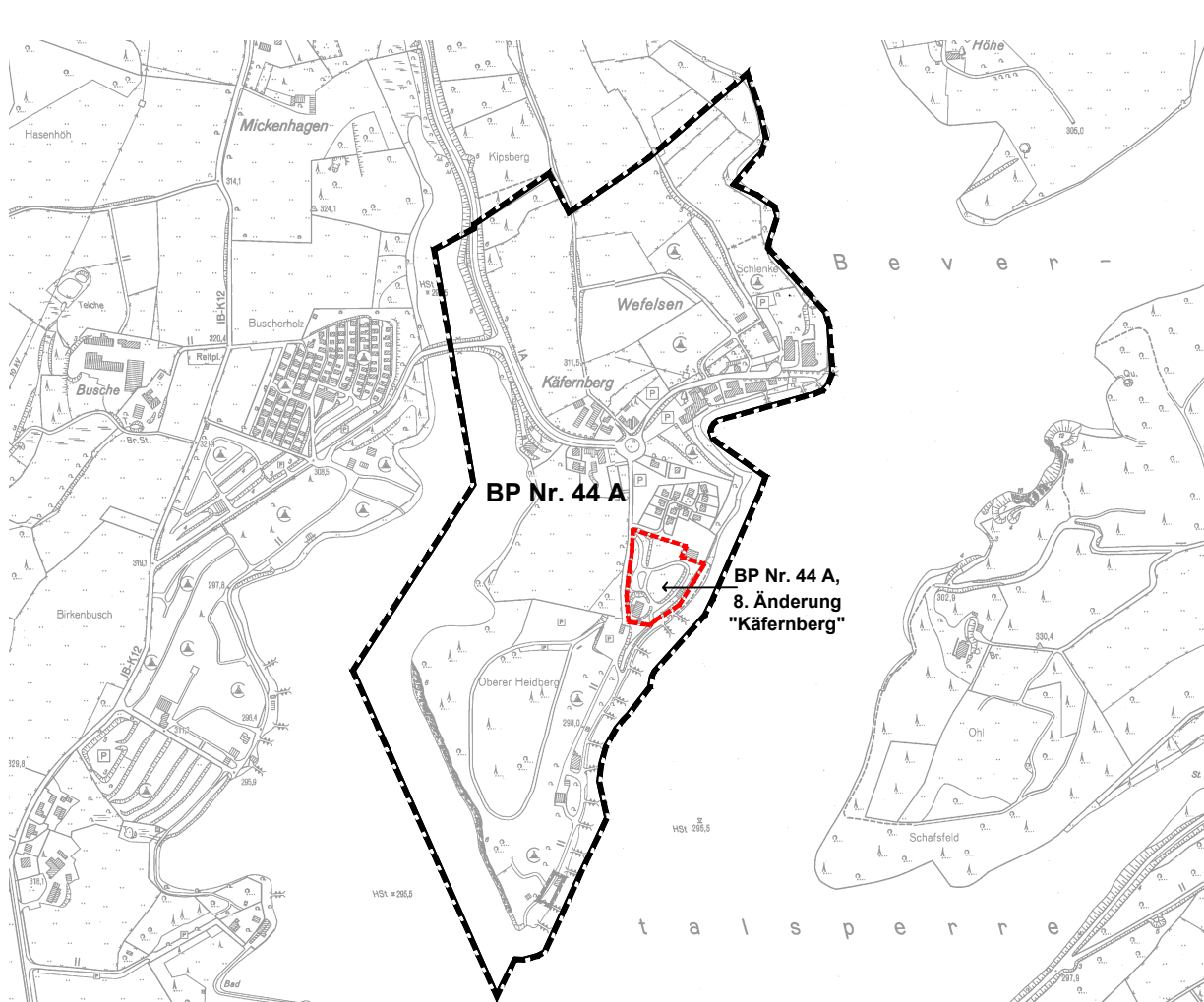
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrens und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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 29.08.1995 (GV NRW S. 526) zuletzt geändert am 05.03.2013 (GV NRW 2013 S. 133ff).

Lageplanübersicht



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 Aufstellungsbeschluss über die 8. Änderung wurde am 04.06.2015 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 05.06.2015 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 27.02.2015 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 18.9.2015 bis 19.10. 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus-gelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.2015 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 vorgeschriebenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2015 geprüft und abgewogen. 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 Entschädigungs-ansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2015	
Bürgermeister	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.	Entwurf und Bearbeitung für die Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.
Remscheid, den 2015	Köln, den 2015
Öffentl. best. Vermessungsingenieur	

Schloss-Stadt Hückeswagen



Bebauungsplan Nr. 44 A "Käfernberg" 8. Änderung

20. Juli 2015

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH