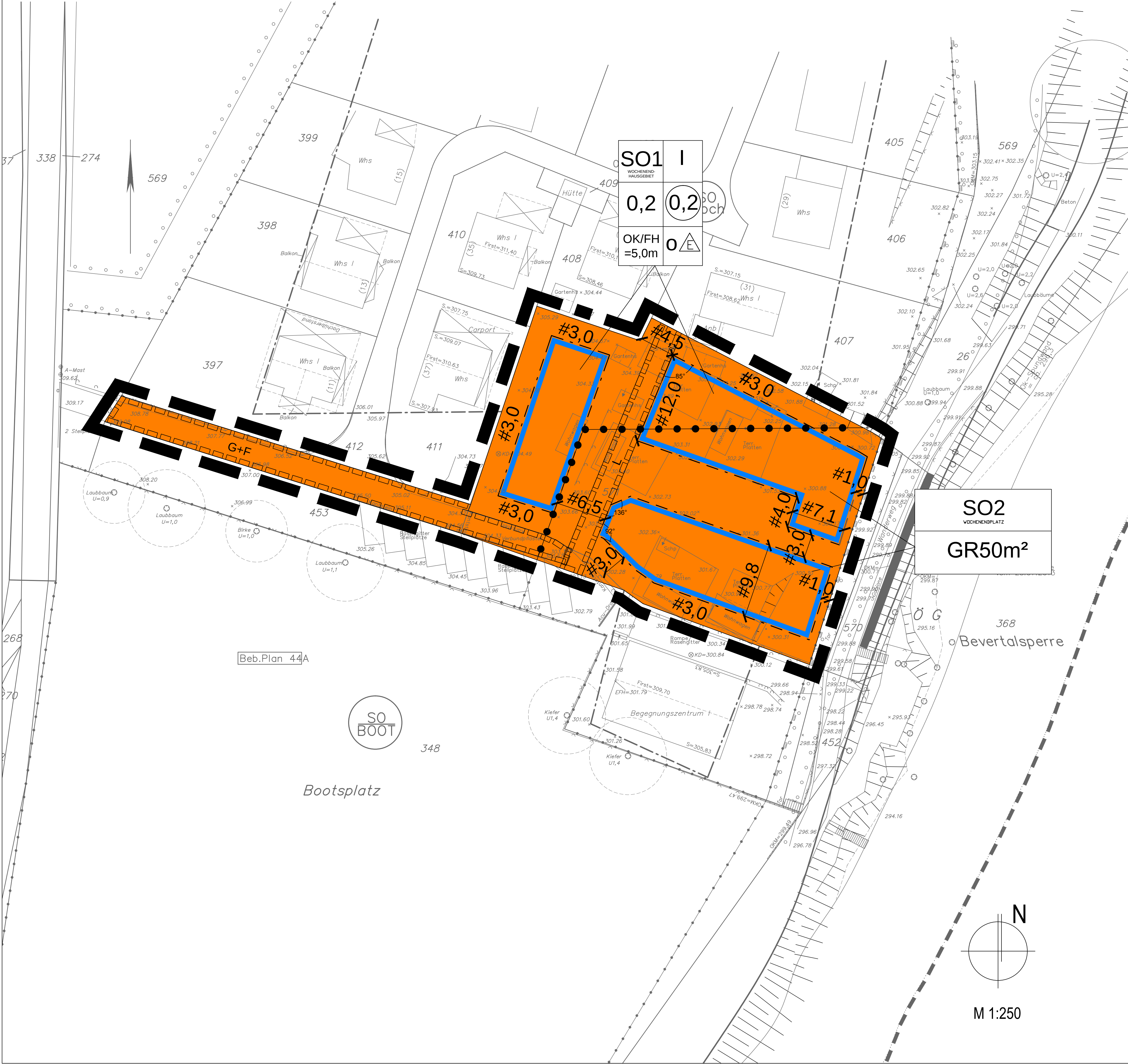


Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 44 A "Käfernberg" 7. Änderung

Entwurf



Teil A: Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 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)
- 6. Sonstige Planzeichen

- Planunterlagen
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Gebäude (Bestand)
- Mauer
- Baum
- Böschung

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 **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.
 - 1.1.1 **Sondergebiet „SO 1 - Wochenendhausgebiet“**
 - 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.
 - Unterteilungen der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
 - 1.1.2 **Sondergebiet „SO 2 - Wochenendplatz“**
 - 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.
 - 3. 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 ortsveränderlich 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 Sanitäreinrichtungen.
 - Unterteilungen der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
 - 2. **Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen**
 - 2.1 **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.
 - 2.2 **Bezugspunkt, Oberkante**
 - Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe OK/FH gilt die Höhenangabe in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes, die dem Mittelpunkt des Hauptfirstes des Hauptgebäudes am nächsten liegt. Bei mehreren gleich weit entfernten Punkten gilt die höchste Höhenangabe.
 - 3. **Nebenanlagen**
 - Garagen, 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 wassergebundener Decke zu befestigen.
 - Zudem sind die Pkw-Unterstellplätze 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.

- 4. **Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht**
 - Zugunsten des Eigentümers von Flurstück 571 wird ein Geh- und Fahrrecht (G+F) gemäß Planschrieb 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 Planschrieb 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.
- 5. **Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Bänken für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**
 - 5.1 **Maßnahme 1 (M1): Begrünung von Carports oder Pergolen**
 - Eine Begrünung von Carports und Pergolen ist durch Gerüstkletterpflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste vorzusehen.
 - Pflanzenauswahlliste: Gerüstkletterpflanzen
 - Pfeifenwinde Aristolochia macrophylla
 - Geißblatt Lonitara japonica, x heckrottii, capitulum u. a.
 - Blaureugen Wisteria sinensis, floribunda
 - Kletterrosen Rosa div.
 - Waldbreie Clematis div.
 - Winterjasmin Jasminum nudiflorum
 - 5.2 **Durchführung**
 - Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor bzw. während der Bauarbeiten umzusetzen und durch die Bauleitung sicherzustellen.
 - Die unter Pkt. 5.1 festgesetzte Begrünung durch Gerüstkletterpflanzen ist zur nächsten Pflanzperiode nach Herstellung des Carports oder der Pergola durchzuführen.
- 6. **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** werden aus dem Ökokoonto der Schloss-Stadt Hückeswagen für die Maßnahme „Grundlagenermittlung Kompensationsflächenpool“ verwendet.
- 7. **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 verrieseln 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. § 66 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 erdferbenen Materialien auszuführen.
 - Die Dächer sind Ziegeldach oder Grasdach auszuführen. Ausnahmsweise sind Pappschindeln zugelassen.

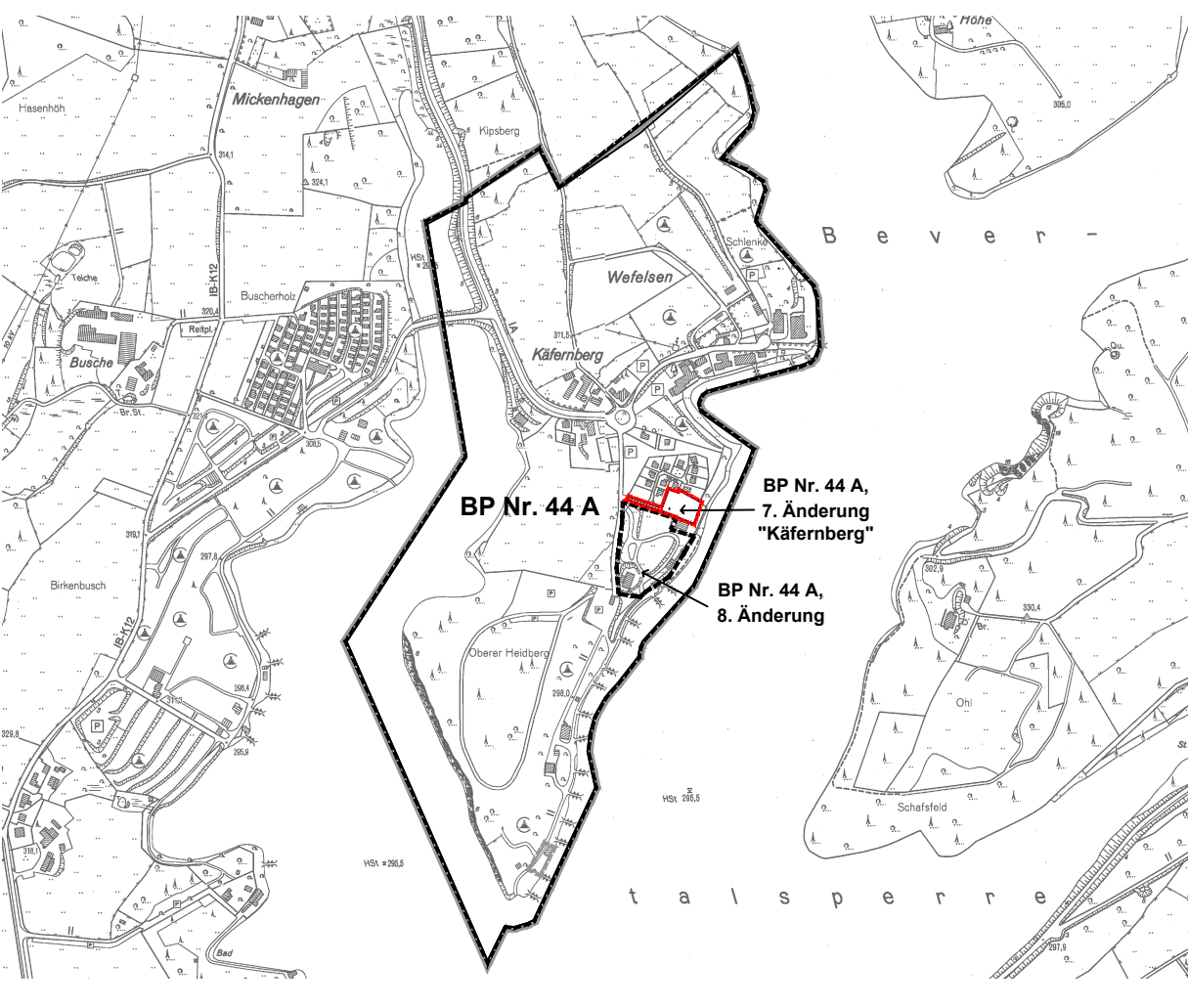
Rechtsgrundlagen

- 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. 954).
- 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).
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)** 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 NRW)** vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/GV NRW 2023) 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 Verwaltungsverfahrensrechts 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. 2545), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zur Sicherung des Naturschutts 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).
- 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).

Teil C: Hinweise

- 1. **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 Polizeistation oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 2. **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.
- 3. **Artenschutz**
 - Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutnester 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 1 Vorprüfung) zu diesem Bebauungsplan Nr. 44 A mit Begründung und Umweltbericht gestillt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus-gelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anlegungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den
- 4. **Schutz des Bodens**
 - Mit dem Oberboden ist vor allem während der Bauphase in der im landschaftspflegerischen 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 Grünflächen
 - Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs
- 5. **Schutz des Grundwassers und der Bevartalsperre**
 - Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Beladen im Erdreich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Bevartalsperre während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
- 6. **Immissionsschutz**
 - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall nachzuweisen, dass durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen die Emissionen (Staub/Lärm) während der Bauarbeiten so begrenzt werden, dass erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen vermieden werden.
- 7. **Camping- und Wochenplatzverordnung**
 - 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 beigefügt.
- 8. **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.

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 19.10.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Schloss-Stadt Hückeswagen, den	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 29.10.2015 bis 30.11.2015 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.10.2015. Schloss-Stadt Hückeswagen, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts-förderung und Umwelt der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A mit Begründung und Umweltbericht gestillt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus-gelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anlegungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den
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 geprüft und abgezwungen. Schloss-Stadt Hückeswagen, den	Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A "Käfernberg" wurde am vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A wurden gebilligt. Schloss-Stadt Hückeswagen, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Beschluss der 7. 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 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den	
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. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Hauptstadt 45, 50667 Köln Postfach 11, 50672 Köln Fax 02 21 9 40 72 - 18 info@stadtplanung-dr-jansen.de
Remscheid, den	
Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Köln, den

Schloss-Stadt Hückeswagen



Bebauungsplan Nr. 44 A "Käfernberg" 7. Änderung

Entwurf

06. Januar 2016

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH