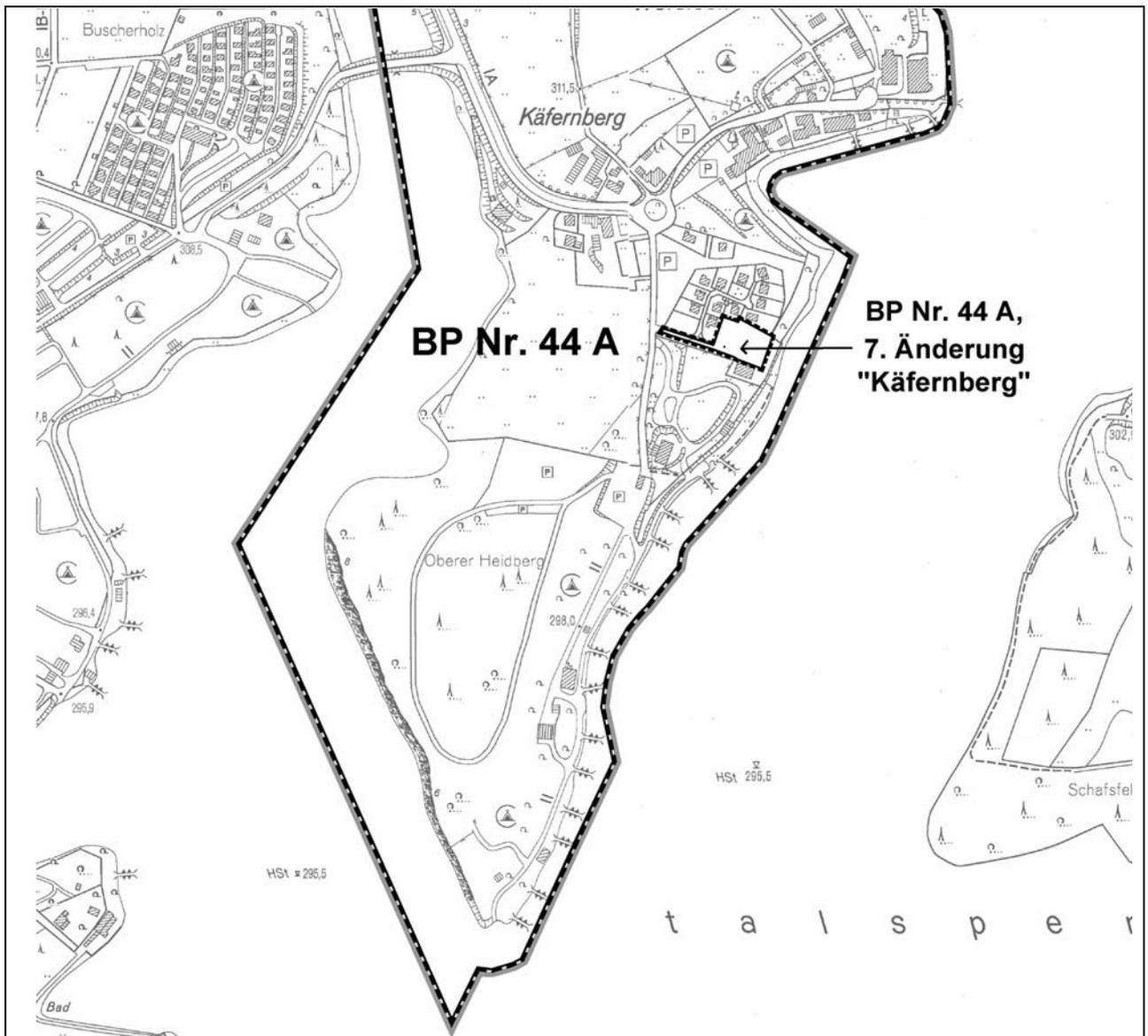


Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“



Maßstab 1:2.500

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: Januar / April 2016

Erarbeitet durch:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50969 Köln

Im Auftrag von
Erika Heuse
Danziger Str. 22
51688 Wipperfürth

Inhalt

Teil B: Textliche Festsetzungen.....	2
Teil C: Hinweise	5

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“

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 Freisitze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von max. 15 qm nicht überschreiten.
- Unterkellerungen der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

1.1.2 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.

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 Freisitze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von max. 10 qm nicht überschreiten.
- Der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Sanitäreinrichtungen.
- Unterkellerungen 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 Erdreich) 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.

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

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.

Wege

Die Befestigung der inneren Wegeerschließung mit bituminösen und zementgebundenen Baustoffen ist nicht zulässig.

4 Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht

Zugunsten des Eigentümers von Flurstück 571 wird ein Geh- und Fahrrecht (G+F) gemäß Planeinschrieb 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 Planeinschrieb 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 Bindungen 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	Lonicera japonica, x heckrottii, caprifolium u. a.
Blauregen	Wisteria sinensis, floribunda
Kletterrosen	Rosa div.
Waldrebe	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, 7. Änderung wird gemäß § 9 Abs. 1a, S.2, Hs BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

2106 Biotopwertpunkte werden aus dem Ökokonto 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. § 86 Abs. 4 BauO NW)

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 erdfarbenen Materialien auszuführen.

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

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 Polizeidienststelle 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 Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3 Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutnester aller wildlebenden Vogelarten 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) zu diesem Bebauungsplan BP Nr. 44A, 7. Änderung „Käfernberg“ wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

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 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.

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.

Schloss-Stadt Hückeswagen, den

Im Auftrag

.....
Andreas Schröder