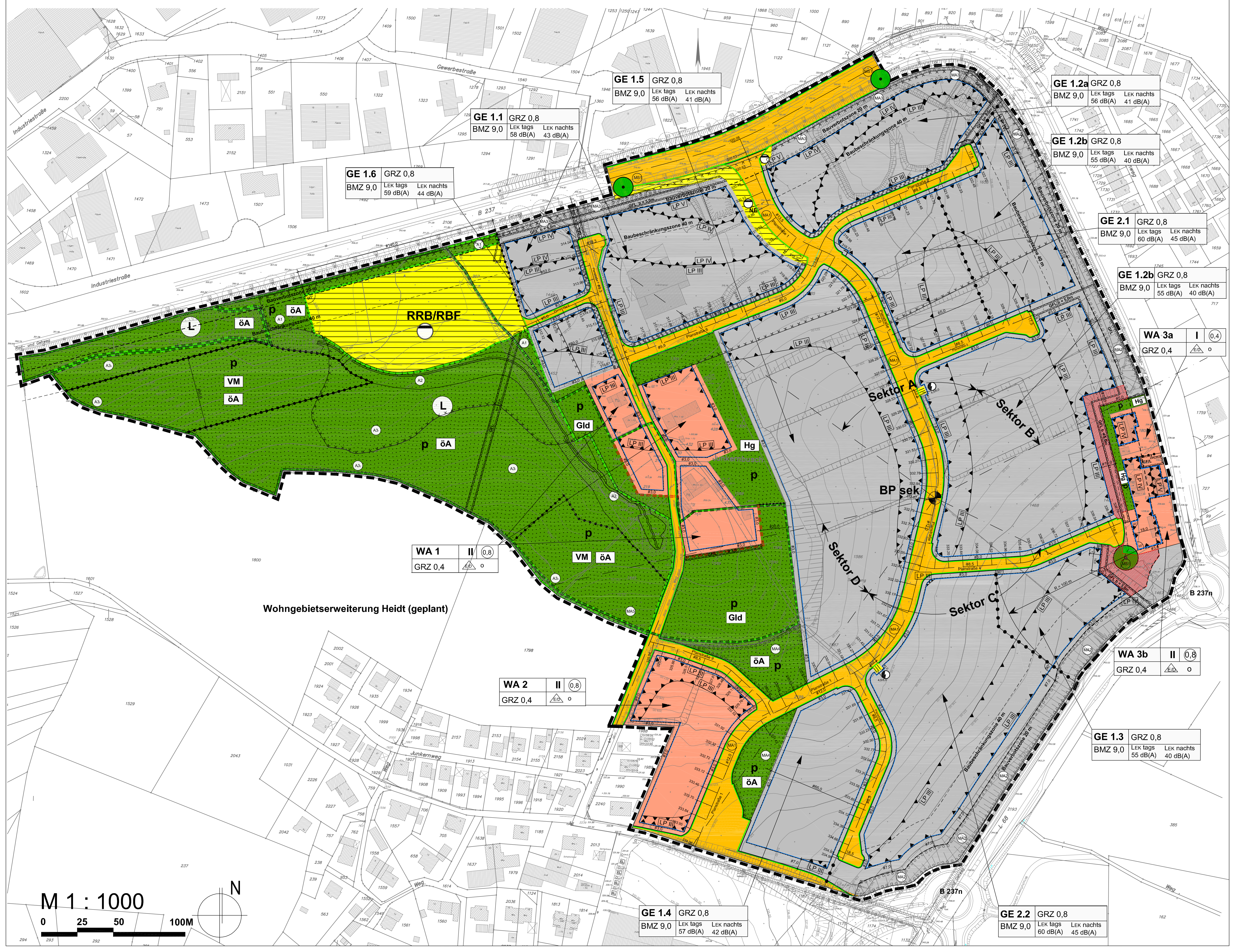
Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet West III"

Entwurf


GE 1.5 GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 56 dB(A) LEK nachts 41 dB(A)
GE 1.2a GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 56 dB(A) LEK nachts 41 dB(A)
GE 1.1 GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 58 dB(A) LEK nachts 43 dB(A)
GE 1.2b GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 55 dB(A) LEK nachts 40 dB(A)
GE 1.6 GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 59 dB(A) LEK nachts 44 dB(A)
GE 2.1 GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 60 dB(A) LEK nachts 45 dB(A)
GE 1.2b GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 55 dB(A) LEK nachts 40 dB(A)
WA 3a I GRZ 0,4 0,4
RRB/RBF
Sektor A
Sektor B
Sektor C
Sektor D
BP sek
WA 1 II GRZ 0,4 0,8
VM
öA
L
p
Gld
Hg
WA 3b II GRZ 0,4 0,8
WA 2 II GRZ 0,4 0,8
GE 1.3 GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 55 dB(A) LEK nachts 40 dB(A)
GE 1.4 GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 57 dB(A) LEK nachts 42 dB(A)
GE 2.2 GRZ 0,8 BMZ 9,0 LEK tags 60 dB(A) LEK nachts 45 dB(A)
Wohngebietserweiterung Heidt (geplant)
Industriestraße
Gewerbestraße
B 237n
B 237
M 1 : 1000
N
0 25 50 100M

Teil A: Planzeichenerklärung

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das WA 1, WA 2, WA 3a und WA 3b festgesetzt, dass die Nutzung Nr. 5 Tankstellen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig ist. In dem Baugebiet WA 2 ist außerdem die Nutzungsart Nr. 4 Gartenbaubetriebe des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 GE - Gewerbegebiete

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (Teilflächen GE 1.1, GE 1.2a, GE 1.2b, GE 1.3, GE 1.4, GE 1.5, GE 1.6, GE 2.1 und GE 2.2) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO in seiner Nutzung hinsichtlich der

- Art der zulässigen Betriebe
- Emissionsverhalten der Betriebe
- unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

wie folgt eingeschränkt:

1.2.1 Nicht zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen GE 1.1 bis GE 1.6 und GE 2.1 und GE 2.2 folgende allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig

- Sexshops. Bordelle, bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher. Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB - abweichend von der vorstehenden Regelung - zulässig nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen.
- Abweichend von vorstehender Festsetzung sind innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen GE 1.1 und GE 1.2a Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für **nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantes** Kernsortiment entsprechend der sog. Sortimentsliste (vgl. Ziff. 12) zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.2.2 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Teilflächen GE 1.1 bis GE 1.6 und GE 2.1 und GE 2.2 gegliedert.

Zone GE 1, Teilflächen GE 1.1, 1.2a, 1.2b, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6

In der Zone GE 1.1 bis GE 1.6 sind solche Betriebsarten nicht zulässig, deren Emissionsverhalten den in der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)" aufgeführten Betriebsarten der Abstandklassen I bis VII sowie Betrieben mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten entsprechen.

Abweichend von dieser Festsetzung sind in den Teilflächen GE 1.1 bis GE 1.6 die Betriebsarten der Abstandsklasse VII oder vergleichbare Betriebe und die Betriebsarten der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind oder vergleichbare Betriebe, zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Zone GE 2, Teilflächen GE 2.1, GE 2.2

In der Zone GE 2.1 und GE 2.2 sind solche Betriebsarten nicht zulässig, deren Emissionsverhalten den in der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)" aufgeführten Betriebsarten der Abstandklassen I bis VI sowie Betrieben mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten entsprechen.

Abweichend von dieser Festsetzung sind in den Teilflächen GE 2.1 und GE 2.2 die Betriebsarten der Abstandsklasse VI bis V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind oder vergleichbare Betriebe zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1.1 bis GE 1.6 und GE 2.1 und GE 2.2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO alle Anlagen nicht zulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (2. überarbeitete Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können Anlagen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass aufgrund baulicher, technischer oder sonstiger Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist, um Auswirkungen von schweren Unfällen i. S. d. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie) ausschließen zu können.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1.1 bis GE 1.6 und GE 2.1 und GE 2.2) darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude (OK max.) maximal 12 Meter über Bezugspunkt betragen. Der Bezugspunkt bezieht sich in den Gewerbegebieten auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse.

1. Zusatz: Bei Grundstücken, die an mehrere öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist der Bezugspunkt auf die Straßenachse zu beziehen, von der die Hauptzufahrt auf das Grundstück führt.

2. Zusatz: Im Einzelfall kann die Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge um maximal 5 Meter verschoben werden. Die 5 Meter resultieren daraus, dass ein handelsübliches Industrie- bzw. Hallentor ca. 4,5 Meter breit ist und somit eine Versetzung einer ganzen aufgerundeten Torbreite ermöglicht wird, um den Gewerbebetrieben eine möglichst flexible Handhabung der Hallenzufahrten zu garantieren.

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

2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen in dem Gewerbegebiet

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten ist mit maximaler Oberkante (OK) der baulichen Anlagen zum angrenzenden Straßenniveau festgesetzt. Ausnahmsweise wird für ein Drittel des jeweiligen Betriebsgrundstücks innerhalb der GEs eine Überschreitung der max. Gebäudeoberkante um 5 m als allgemein zulässig erklärt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen wie Schornsteine, Windenergieanlagen und Antennenanlagen.

2.3 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO

nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,6 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Garagen und Carports, Nebenanlagen

3.1 Garagen und Carports innerhalb allgemeiner Wohngebiete

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA 2) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

3.2 Ausschluss von Containern, Lagerflächen und Garagen

Auf den gemäß Plandarstellung gekennzeichneten Teilflächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1.2b und GE 1.3 sind Container und Lagerflächen im Sinne von § 14 Abs. 1, Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Garagen nach § 12 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.

3.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

In allen Baugebieten sind der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser zur Ableitung von Wasser dienende Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4 Immissionsschutz

4.1 Lärmschutz, Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	LEK tags dB(A)/m²	LEK nachts dB(A)/m²
GE 1.1	58	43
GE 1.2a	56	41
GE 1.2b	55	40
GE 1.3	55	40
GE 1.4	57	42
GE 1.5	56	41
GE 1.6	59	44
GE 2.1	60	45
GE 2.2	60	45

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis D ausgehend vom Bezugspunkt Ref-Pkt. 1 mit den Koordinaten (ETRS89 UTM32)

Ostwert: 32U381831, Nordwert: 5667236

dürfen die Emissionskontingente L EK um die folgenden Zusatzkontingente L EK, zus erhöht werden

Richtungssektor	Winkel	LEK,zus tags/ nachts dB(A)/m²
A	306° / 21°	4 dB(A) / 4 dB(A)
B	21° / 63°	2 dB(A) / 2 dB(A)
C	116° / 215°	6 dB(A) / 6 dB(A)
D	215° / 257°	2 dB(A) / 2 dB(A)

4.2 Lärmschutz, Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Die Baugebiete liegen alle mindestens im Lärmpegelbereich II. Die Lärmpegelbereiche III-V sind im Plan gesondert gekennzeichnet.

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Büroräumen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w,res **mindestens 30 dB** betragen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmpegelbereich II - V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) gemäß Tabelle 7, DIN 4109„Schallschutz im Hochbau", Teil 1 Ausgabe Januar 2018, für die jeweiligen Lärmpegelbereiche wie folgt zu errichten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
		Erforderliches R'w,res des Außenbauteils in dB	
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III-V sind Räume, die der Schlafnutzung dienen, mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

5 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Regenrückhaltebecken/Retentionsbodenfilter

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „RRB/RBF" ist ein Regenrückhaltebecken und ein Retentionsbodenfilterbecken für das im Geltungsbereich des B-Plangebietes anfallende Oberflächenwasser entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept anzulegen.

Die erforderlichen Erschließungsflächen für Kfz-Verkehr (Versorgungsfahrzeuge) sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

Notentwässerungsrinne

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „NE" sind die Flächen für die Notentwässerungsrinne entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept zu diesem Bebauungsplan Nr. 76 vom März 2018 anzulegen.

Trafostationen

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" ist die Herstellung von Trafostationen zulässig.

6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der vorliegenden Fachplanung festgesetzt. Auf die vorliegende Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird festgesetzt, dass Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Gewerbegebiete und Grünflächen zulässig sind.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Begünstigte: Versorgungsträger

Zugunsten der Versorgungsträger werden im Plangebiet auf den privaten Grundstücken gemäß Planeintrag Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsträger umfasst, die festgesetzten Flächen zu begehen und zu befahren sowie unterirdische Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, wie z. B. Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern, bauliche Anlagen, sind unzulässig.

Auf das vorliegende Entwässerungskonzept wird hingewiesen.

Begünstigte: Allgemeinheit

Zugunsten der Allgemeinheit wird im Plangebiet auf den privaten Grundstücken gemäß Planeintrag ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, was das Recht für die Allgemeinheit umfasst, die festgesetzten Flächen zu begehen und zu befahren.

Nutzungen, welche das Geh- und Fahrrecht beeinträchtigen können, wie z. B. Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern, bauliche Anlagen, sind unzulässig.

Begünstigte: Benutzer unmittelbar angrenzender Grundstücke

Zugunsten der Benutzer unmittelbar angrenzender Grundstücke wird im Plangebiet auf den privaten Grundstücken gemäß Planeintrag ein Leitungsrecht festgesetzt, was das Recht für die Begünstigten umfasst, unterirdische Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, wie z. B. Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern, bauliche Anlagen, sind unzulässig.

8 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereichen muss die Höhe des Grundstücksanschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche mindestens +15 cm über der Oberkante (Bezugshöhe) der bestehenden und geplanten Verkehrsfläche liegen.

Grundlage für die Bezugshöhe ist die vorliegende Straßenplanung zu diesem Bebauungsplan Nr. 76 vom März 2018.

9 Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche", „Versickerungsmulden"

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche" sind die Maßnahmen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (vgl. Ziff. 10 ff.) zulässig.

Innerhalb der Grünflächen, die gemäß Plandarstellung auch die Zweckbestimmung „Versickerungsmulden" haben, ist die Anlage von Muldenversickerungsanlagen entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept zulässig.

Innerhalb der Grünflächen sind befestigte Wege mit max. 3,0 m Breite, die zur Bewirtschaftung der Entwässerungs- und Muldenanlagen erforderlich sind, zulässig.

10 Natur und Landschaft

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen unter Pkt. 10.1 und 10.2 sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Durchführung der Maßnahmen wird unter Pkt. 10.3 sichergestellt.

10.1 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

MA 1: Pflanzung von großkronigen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen

Zur landschaftlichen Aufwertung und inneren Durchgrünung werden entlang der Erschließungsstraße (Planstraße 1) im Bereich der Stellflächen Baumpflanzungen festgesetzt. Es ist je angefangene 30 m ein großkroniger Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 in der Qualität "Hochstamm" mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1m über Grund, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um eine gesunde Entwicklung der Straßenbäume zu gewährleisten, sind die Baumscheiben der Bäume mit einer offenen Fläche von mindestens 6 m² zu dimensionieren. Sie sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Die Straßenbäume sind durch einen Erziehungsschnitt (Kronenbildung, Aufastung zur Erhaltung des Straßenraumprofils) als straßengeeignete Bäume zu entwickeln.

Pflanzenauswahlliste 1: Großkronige Laubbäume

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

MA 2: Flächendeckende Bepflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen innerhalb der Bauverbotszone 20

Zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbeflächen werden die neu entstehenden Böschungen entlang der B 237 und der L 68 (B 237n) gemäß Planeintrag flächendeckend mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 3 bepflanzt. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es müssen jedoch mindestens fünf verschiedene Arten gepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 20% festgesetzt .

MA 3: Pflanzung von lebensraumtypischen Sträuchern innerhalb der Bauverbotszone 20 m

Die Flächen innerhalb der Bauverbotszone werden zu 50% mit lebensraumtypischen Sträuchern der Pflanzenauswahlliste 2 in den vorgegebenen Mindestgrößen bepflanzt, es darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,50 m Abstand nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste 2: Lebensraumtypische Sträucher

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

MA 4: „Kampartige" Bepflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen

Die gemäß Plandarstellung mit MA 4 gekennzeichneten Flächen werden dicht („kampartig") mit Laubbäumen bepflanzt. Der Pflanzabstand von Baum zu Baum darf 5,0 m Abstand nicht überschreiten. Die Flächen werden mit lebensraumtypischen Sträuchern flächendeckend unterpflanzt. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,50 m Abstand nicht überschreiten. Verwendet werden dürfen nur Pflanzen der Pflanzenauswahlliste 3 in den vorgegebenen Mindestgrößen. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es müssen jedoch mindestens fünf verschiedene Arten gepflanzt werden.

Pflanzenauswahlliste 3: Lebensraumtypische Gehölze

Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

MA 5: Pflanzung großkroniger Einzelbäume

Zur landschaftlichen Gestaltung und ökologischen Aufwertung werden gemäß Planeintrag (Karte 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags) im Bereich des Grünlandes großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 in der Qualität "Hochstamm" mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m über Grund, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Bäume sind mit einem Dreibock anzupfählen und gegen Verbiss Schäden zu sichern.

Pflegemaßnahmen für die Gehölzpflanzungen

Für die Gehölze sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Dazu gehören insbesondere der Ersatz abgestorbener Pflanzen, das Kleinhalten von Wildkrautbewuchs (Verbot chemischer Mittel), ein differenzierter Pflegeschnitt (nicht im Sinne eines radikalen Rückschnittes) und Überprüfung der Verankerung. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen.

Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

MS 1: Schutz von Einzelbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die bestehenden topografischen Höhen im Bereich der Traufkanten sind zu erhalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bäume ist während der Bauphase die strikte Einhaltung der DIN 18920: „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" geboten. Es sind insbesondere folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Der Wurzelbereich (Traufkante) der gekennzeichneten Einzelbäume ist mit einem mobilen Bauzaun abzugrenzen. Ist dies aufgrund der Nähe des Baufeldes nicht im vollen Umfang möglich, so sind die Stämme der Einzelbäume durch gepolsterte Baumschutzelemente zu schützen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme sind Äste und Zweige, die sich im Arbeits-/ Schwenkbereich der Baumaschinen befinden, fachgerecht zurück zu schneiden.

MS 2: Flächenschutz

Für baubedingte Einrichtungen und Materiallagerplätze sind ausschließlich Flächen außerhalb der Flächen, die für Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen oder zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, zu nutzen.

MS 3: Schutz des Bodens

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300, 2016-09; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000).

Die Verwertung bzw. Verwendung der Böden darf nur unter Berücksichtigung der Vorgaben des „Baugrundtechnischen Gutachtens"(1) erfolgen.

(1) Geologisches Büro Slach GmbH & Ko.KG: Baugrundtechnisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkersbusch/ Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth, November 2015

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte
- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

MS 4: Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sollten Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen werden, z.B. Betonsteinpflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, Rasenkammersteine, Schotterrasen.

MS 5: Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten. 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 des Siefens während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

MS 6: Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können.

Bei einem Abbruch von bestehenden Gebäuden im Plangebiet sind vor Beginn der Bauarbeiten ein bis zwei Ein-/Ausflugskontrollen für Fledermäuse durchzuführen. (vgl. Teil C Hinweise, Pkt. 3 „Artenschutz")

Lichtemissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind Beleuchtungsmittel zu verwenden, die eine geringe Anziehungskraft auf Insekten haben.

Ausgleichsmaßnahmen (A)

Die bei Umsetzung des Bebauungsplans unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen. Es werden folgende Maßnahmen festgelegt, die im unmittelbaren funktionalen Umfeld zu einer Aufwertung des Naturhaushaltes und seiner Wirkfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen) führen.

A1: Feldgehölzartige Pflanzung lebensraumtypischer Gehölze; Einbindung der Rückhaltebecken

Zur landschaftlichen Einbindung der Regenrückhaltebecken und zum ökologischen Ausgleich werden die Flächen gemäß Planeintrag (Karte 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags) flächendeckend mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 3 in den vorgegebenen Mindestgrößen bepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es müssen jedoch mindestens fünf verschiedene Arten gepflanzt werden. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 20% festgesetzt. Vorhandene, lebensraumtypische Gehölze sind in die Pflanzung einzubinden.

A2: Freilegung und Renaturierung des Junkernbuschbachs

Der Junkernbuschbach wird gemäß Planeintrag der Karte 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags von der Quelle bis zum jetzigen Auslauf der Verrohrung auf einer Länge von ca. 310 m offengelegt und naturnah entwickelt. Der Trassenverlauf folgt dem ursprünglichen Verlauf gemäß der historischen Karte.

Die Quellemulde des Junkernbuschbachs im Bereich der beiden Teiche ist Bestandteil der Bachrenaturierung. Hier wird die Durchgängigkeit des Fließgewässers durch Entfernen der Dämme zwischen den Teichen wieder hergestellt. Für die Gestaltung findet die „Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen" („Blaue Richtlinie") Anwendung. Die Ufer werden flächendeckend mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 4 in den vorgegebenen Mindestgrößen bepflanzt und dauerhaft erhalten.

Pflanzenauswahlliste 4: Lebensraumtypische Gehölze entlang des Junkernbuschbaches

Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm ohne Ballen	
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60-100 cm, ohne Ballen	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix x rubens	Rötliche Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

A3: Erhalt und Gliederung von Offenland

Die typische Kulturlandschaft soll in dem Bereich des Offenlandes durch eine extensive Grünlandnutzung erhalten und entwickelt werden. Besondere typische Landschaftselemente werden hierbei aufgenommen und ergänzt. Entlang der südlichen Hangkante wird ein ca. 1,0 m breiter unbefestigter Trampelpfad angelegt. Ziel ist die Lenkung der Wohnumfeld bezogenen Erholung im Raum als Rundweg.

Es werden folgende Teilmaßnahmen festgesetzt:

A31: Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese

Das Grünland westlich der Ortslage Junkernbusch wird durch nachfolgend aufgeführte Bewirtschaftungsauflagen extensiviert. Ziel ist die Entwicklung einer **Glatthaferwiese** mit hoher Artenvielfalt und Kleinstrukturen.

Bewirtschaftungsauflagen gemäß Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz (1)
(naturschutzgerechte Bewirtschaftung (hier Mahdnutzung) von Grünland)

- zweischürige Mahd pro Jahr (2) , die 1. Mahd muss jährlich in der Zeit vom 15.06. bis 01.09. erfolgen, danach ist eine weitere Mahd möglich
- das Mähgut ist zu entfernen bzw. möglichst zu nutzen
- keine Düngung mit chemisch-synthetischen Düngern, keine Gülle, Jauche oder Mist
- Pflegemaßnahmen (z. B. Abschleppen, Nachmahd) sind i. d. Zeit vom 01.04. bis 15.06. nicht erlaubt
- keine chemisch-synthetischen Pflanzenbehandlungsmittel
- kein Grünlandumbruch
- keine Ab- bzw. Zwischenlagerung von z. B. Düngemitteln (Mist, Kalk o.ä.) oder org. Abfall (Schnittgut, altes Heu/Silage o.ä.)

(1) Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW 2008

(2) Kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine einschürige Mahd reduziert werden, wenn die Fläche ausgemagert ist.

A32: Ergänzung vorhandener Strauch- und Krautsäume

Die z. T. schon vorhandenen Strauch- und Krautsäume entlang der südlichen Hangkante werden gemäß Planeintrag der Karte 3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit Blütensträuchern der Pflanzenauswahlliste 5 in den vorgegebenen Mindestgrößen bepflanzt und dauerhaft erhalten.

Pflanzenauswahlliste 5: Blütensträucher

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen	
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose

Den Sträuchern vorgelagert ist gemäß Planeintrag der Karte 3 ein Gras- und Krautsaum. Dieser ist durch 1malige Mahd im Jahr (ab 15. September) sowie Abtransport und landwirtschaftliche Nutzung (z.B. als Einstreu) des Mähgutes zu entwickeln.

A33: Belassen der natürlichen Sukzession

Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten Flächen werden aktuell nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und werden weiterhin der natürlichen Sukzession und somit der Gehölzentwicklung (Gebüsche und Vorwald) überlassen.

Pflegemaßnahmen für die Versickerungsmulden

Die Versickerungsmulden werden 1 Mal pro Jahr (ab 15. September) gemäht. Das Mähgut wird abtransportiert und ist landwirtschaftlich (z.B. als Einstreu) zu nutzen.

Pflegemaßnahmen für die Gehölzflächen A 1 „Feldgehölz" und A 2 „Ufergehölz"

Die Gehölzpflanzungen sollten nach Abschluss der Fertigstellungspflege im zeitlichen Abstand von 15 Jahren abschnittsweise ausgelichtet und "Auf-den-Stock-gesetzt" werden, damit sich Gehölzabschnitte unterschiedlicher Höhen- und Altersstruktur entwickeln können (Erhöhung der Strukturvielfalt). Das bei der Pflege anfallende Schnittgut und Totholz wird innerhalb der Anpflanzung abgelagert. In jedem Falle sollen morsches Totholz und Baumhöhlen mit zunehmendem Alter der Laubbäume als Lebensraum für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie für Insektenarten unbedingt erhalten werden.

10.3 Durchführung

Die festgesetzten Maßnahmen von Pkt. 10.1 und 10.2 sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags durchzuführen.

11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen unzulässig ist.

12 Sortimentsliste

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. Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu Bohr- und Rammarbeiten wird hingewiesen.

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 Bruten 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.

Vor Abbruch / Umbau bestehender Gebäude ist Kontrolle hinsichtlich möglicher Gebäudebrüter durchzuführen.

Kurzfristig vor Beginn der Vorhabenumsetzung sind ein bis zwei Ein-/Ausflugskontrollen für Fledermäuse durchzuführen, damit sichergestellt werden kann, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen identifiziert und geschützt werden können.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I Vorprüfung) 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 Baugrund

Der Baugrund wurde hinsichtlich der geplanten Bebauung baugrundtechnisch untersucht. Auf die gutachtlichen Empfehlungen und Hinweise zur Durchführung des flächenhaften Erdbaus im Plangebiet wird hingewiesen.

Die flächenhaften Erdbaumaßmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans sind gutachtlich zu begleiten.

5 Bodenschutz/ Altlasten

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten kann abfallrechtlich relevantes Aushubmaterial anfallen. Daher sind Tiefbauarbeiten in den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen. Auf die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird ausdrücklich hingewiesen.

Es gelten grundsätzlich die Vorgaben des Bodenschutzrechtes, soweit in anderen Rechtsbereichen (z.B. Bergrecht) keine detaillierten Vorschriften enthalten sind. Auf den Gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz IV-3-953-26308-IV-8-1573-30052- v. 9.10.2001 u. d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr - VI A3 - 32-40/45 - v. 9.10.2001 „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen im Straßen - und Erdbau" wird hingewiesen.

Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

6 Externe Auslgeichsmaßnahmen

Da gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan Nr. 76 die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahem im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, besteht die Notwendigkeit eines Ausgleichs von Ökologischen Werteinheiten und Bodenwerteinheiten anderweitig.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag vom 02.03.2018 zwischen der Schloss-Stadt Hückeswagen und dem Oberbergischen Kreis (OBK) gem. § 1a Abs. 3 S.4, 1. Alt. BauGB gesichert. Als vorrangige Grundlage für die Auswahl der potentiellen Ausgleichsflächen dient der von der Planungsgruppe Grüner Winkel erarbeitete Kompensationsflächenpool für die Stadt aus dem Jahr 2003. Die Eignung der zur Verfügung stehenden Flächen und der darauf erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist dem OBK nachzuweisen und durch diesen zu bestätigen.

Ermittelte potentielle Ausgleichsflächen, die nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens Verwendung finden, sollen zeitnah in das Ökokonto der Stadt aufgenommen werden. Die Ermittlung geeigneter Flächen und die damit verbundene Gesprächsführung mit den Landbewirtschaftern sowie die Planung und Organisation der Umsetzung einschließlich Bauleitung und Monitoring der Maßnahmen gibt die Stadt als Auftrag an die Bergische Agentur für Kulturlandschaft gGmbH (BAK) weiter. Dies ist im Vertrag vom 02.03.2018 zwischen BAK und Schloss-Stadt Hückeswagen abschließend vereinbart.

Als Ersatz für den Verlust von 12 Alleebäumen im Bereich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet wird die Pflanzung von 36 Spitz-Ahornen im weiteren Verlauf der B 237 auf Remscheider Stadtgebiet erfolgen. Die Neupflanzung ist als Ergänzung der Altbäume beidseitig der B 237 geplant. Die Baumpflanzungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Schlosst-Stadt Hückeswagen und dem Landesbetrieb Straßen NRW gesichert.

7 Hinweis

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften, KAS-18-Leitfaden) können im Rathaus der Schloss-Stadt Hückeswagen, Auf'm Schloss 1, während der Öffnungszeiten in der Abteilung FB III - Bauen, Planung, Umwelt - Stadtplanung - eingesehen werden.

Kennzeichnungen

Teilflächen des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Da das Auftreten von weiteren belasteten Böden nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Erdbau- und Ausschachtungsarbeiten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans gutachtlich geotechnisch zu begleiten.

Da eine Gefährdung für den Pfad Boden-Grundwasser auf der Grundlage einer Sickerwasserprognose nicht ausgeschlossen werden kann, sind gemäß BBodSchG weitere Sachverhaltsermittlungen erforderlich.

Weitere Sachverhaltsermittlungen und Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

Auf die gutachtlichen Empfehlungen zur Verwertung der Böden aus umwelthygienischer Sicht wird hingewiesen.

Nachrichtliche Übernahmen

I.1 Bauverbotszone, Baubeschränkungszone der B 237

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch den Verlauf der Bundesstraße B 237 weitläufig begrenzt. Daher sind Auflagen und Beschränkungen für die Nutzung des Geländes zu beachten.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 237 sowie B237n gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG sind innerhalb dieser Bauverbotszone bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücken bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Metern, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Satz 2 des § 9 Abs. 2 FStrG gilt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG

Auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 6 FStrG zu Werbeanlagen wird hingewiesen.

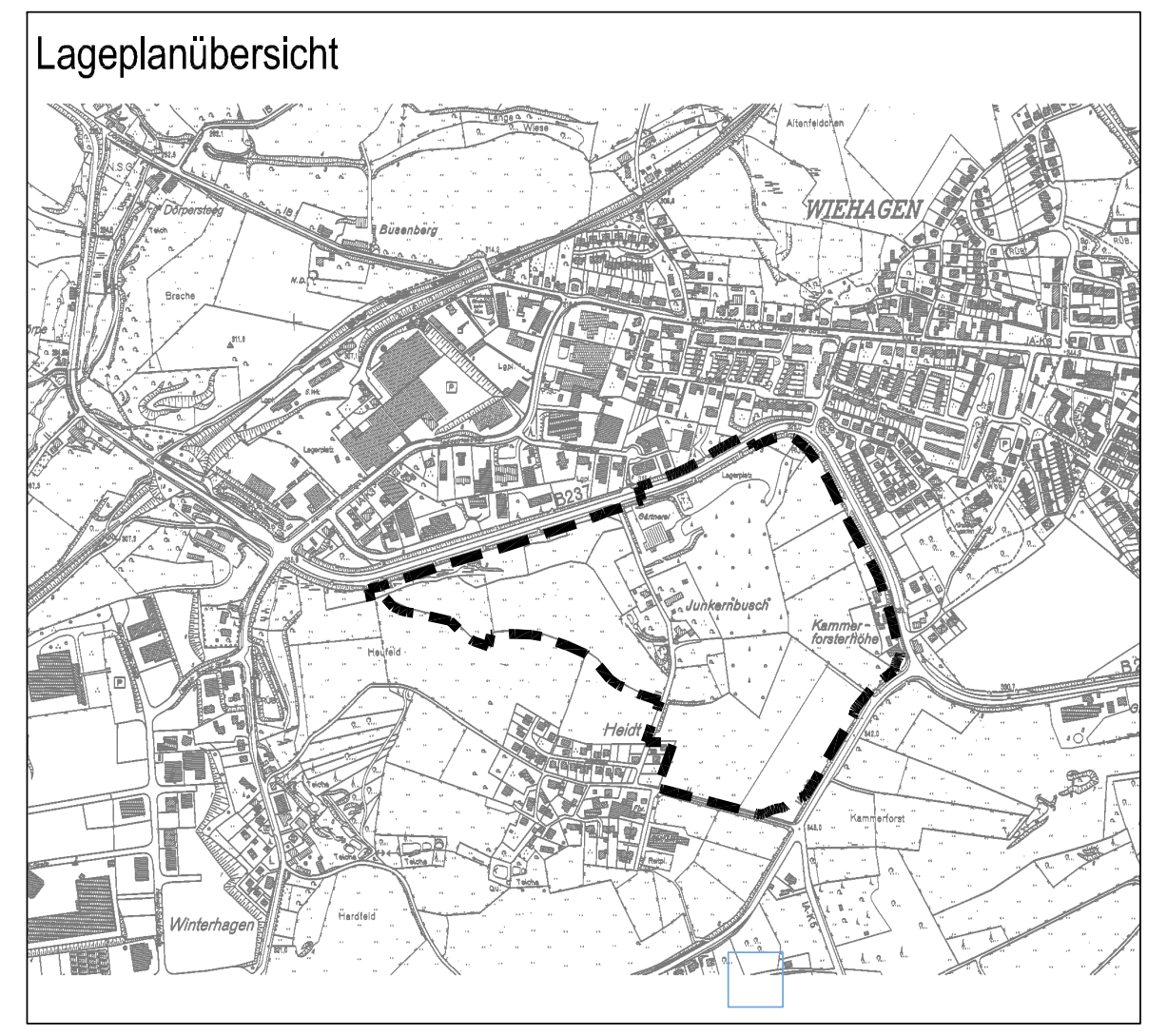
I.2 Landschaftsschutzgebiet

Die Grenzen des LSG Nr. L 2.2-1 und Nr. L 2.2-2 „Hückeswagen" werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

I.3 Anschluss und Benutzungszwang gemäß der Entwässerungssatzung der Schloss-Stadt Hückeswagen

Jeder Anschlussberechtigte ist vorbehaltlich der Einschränkungen in der Satzung verpflichtet, sein Grundstück in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG NRW an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt (Anschlusszwang) und das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) gemäß den Regelungen der Entwässerungssatzung in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten (Benutzungszwang).

Lageplanübersicht



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.01.2018 (GV NRW S. 90)

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.7 des Gesetzes vom 117.08.2017 (BGBl.I S 3202)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I . 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. IS 3465)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I . 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. IS 1474) .

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8.07.2016 (GV. NRW.S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Verfahrensvermerke

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 21.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 "Gewerbegebiet West III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet West III" wurde am 09.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schoss-Stadt Hückeswagen, den 2018

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.03.2017 bis 13.04.2017 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.02.2017.

Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2018

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am .... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schloss-Stadt Hückeswagen, den.................. 2018

Bürgermeister

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 2018

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 abgewogen.

Schloss-Stadt Hückeswagen, den.............. 2018

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet West III" wurde am .... vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 72 "Gewerbegebiet West III" wurden gebilligt.

Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2018

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 76 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 2018

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.

Remscheid, den 2018

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung für die Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49, 50667 Köln
Fon 02 21. 9 40 72 - 0
Fax 02 21. 9 40 72 - 18
Info@stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, den 2018

Schloss-Stadt
Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 76
"Gewerbegebiet West III"

Entwurf

März 2018

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH