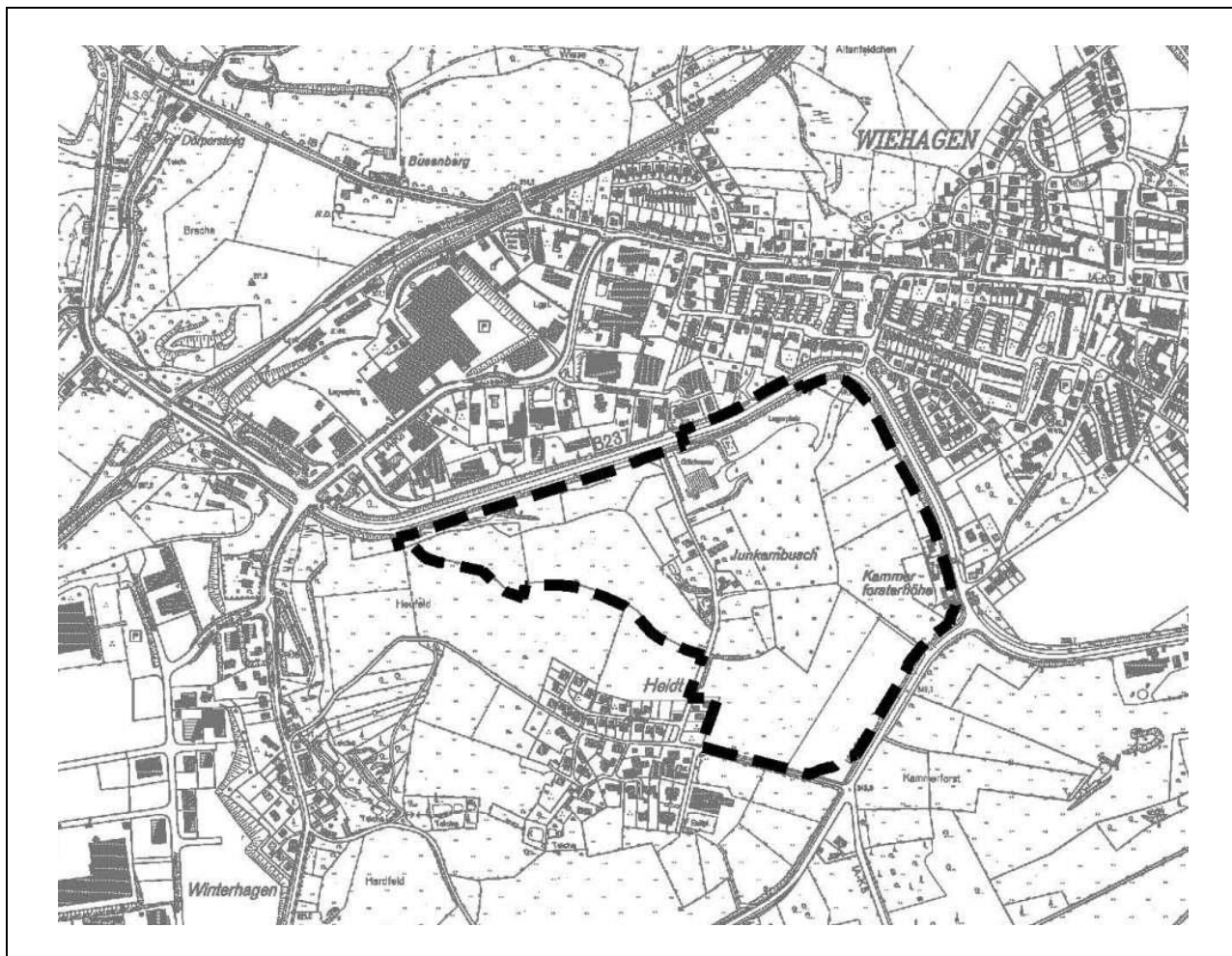


# Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“



Übersicht

## Textliche Festsetzungen

und Hinweise

*(\*Ergänzungen der Hinweise nach der öffentlichen Auslegung werden durch (\*) und Kursivschrift kenntlich gemacht.)*

Stand: März 2018

*(\*ergänzt 27. Juli 2018)*

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

## **Inhalt**

<b>Teil B: Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
<b>Teil C: Hinweise</b> .....	<b>22</b>
<b>I Kennzeichnungen</b> .....	<b>24</b>
<b>II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b> .....	<b>24</b>
II.1 Bauverbotszone, Baubeschränkungszone der B 237 .....	24
II.2 Landschaftsschutzgebiet .....	25
II.3 Anschluss und Benutzungszwang gemäß der Entwässerungssatzung der Schloss-Stadt Hückeswagen .....	25

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für 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 Abstandsklassen 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 Abstandsklassen 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 Gefahrenindex 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 Meter 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 der Allgemeinen 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 Meter 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)/m <sup>2</sup>	LEK nachts dB(A)/m <sup>2</sup>
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 LEK um die folgenden Zusatzkontingente LEK, zu erhöht werden

Richtungssektor	Winkel	LEK,zus tags/ nachts dB(A)/m <sup>2</sup>
<b>A</b>	306° / 21°	4 dB(A) / 4 dB(A)
<b>B</b>	21° / 63°	2 dB(A) / 2 dB(A)
<b>C</b>	116° / 215°	6 dB(A) / 6 dB(A)
<b>D</b>	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	
<b>II</b>	60	30	30
<b>III</b>	65	35	30
<b>IV</b>	70	40	35
<b>V</b>	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 Meter 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 1 m 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 m<sup>2</sup> 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**

<i>Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen.</i>	
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 m

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. Die Liste bietet

Auswahlmöglichkeiten, 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**

<b><i>Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen</i></b>	
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**

<b><i>Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang</i></b>	
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
<b><i>Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen</i></b>	
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, zuletzt geändert; 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“<sup>1</sup> erfolgen.

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- 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.

---

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

### **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 Quellmulde 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**

<b>Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm ohne Ballen</b>	
<b>Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60-100 cm, ohne Ballen</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
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<sup>2</sup> (naturschutzgerechte Bewirtschaftung (hier Mahdnutzung) von Grünland)*

- zweischürige Mahd pro Jahr<sup>3</sup>, 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.)

<sup>2</sup> Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW 2008

<sup>3</sup> 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 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit Blütensträuchern der Pflanzenauswahlliste 5 in den vorgegebenen Mindestgrößen bepflanzt und dauerhaft erhalten.

**Pflanzenauswahlliste 5: Blütensträucher**

<i>Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen</i>	
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 2 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 Metaldacheindeckungen unzulässig ist.

## 12 Sortimentenliste

Für die Schloss-Stadt Hückeswagen werden folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** eingestuft:

<b>Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ* 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)</b>
Nahrungs- und Genussmittel	47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	47.2.0	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren
Gesundheit, Körperpflege	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln ( <u>hier</u> nur Körperpflegemittel)
	47.78.9	sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen)
	47.73.0	Apotheken
Blumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln ( <u>hier</u> nur Blumen)
Sanitätswaren/ orthopädische Artikel	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
<u>Zeitungen, Zeitschriften</u>	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Als **zentrenrelevante** Sortimente werden folgende Sortimente eingestuft:

<b>Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ* 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)</b>
<u>Bücher</u>	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
<u>Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf</u>	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
	47.78.9	sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Gesundheit, Körperpflege	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln ( <u>hier</u> nur kosmetischen Erzeugnissen und Parfümerieartikel)
<u>Optik</u> , Hörgeräteakustik	47.78.1	Augenoptiker ( <u>hier</u> zzgl. Akustiker)
<u>Bekleidung</u> (inkl. Sport-, Arbeitsschutz- und Berufsbekleidung)	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Babybekleidung)
<u>Schuhe</u> (inkl. Sportschuhe), <u>Lederwaren</u>	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck

sonst. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren ( <u>hier</u> nur Bekleidung)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien ( <u>hier</u> nur Kurzwaren, Schneiderei- u. Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung)
<u>Uhren/Schmuck</u>	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
<u>Sportartikel</u>	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel ( <u>hier</u> ohne Campingartikel u. Sportgroßgeräte)
	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. -zubehör
Freizeit, <u>Spielwaren</u>	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren
	47.78.9	sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Einzelhandel mit Handelswaffen u. Munition)
	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel ( <u>hier</u> nur Anglerbedarf)
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln ( <u>hier</u> nur Briefmarken u. Münzen)
	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
<u>Elektrokleingeräte</u>	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ( <u>hier</u> nur Elektrokleingeräte)
<u>Unterhaltungselektronik, Musik, Video</u>	47.43.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Leuchten, Lampen	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Leuchten, Lampen)
Computer und Zubehör	47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
<u>Foto</u>	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen ( <u>hier</u> ohne Augenoptiker)
<u>Telekommunikationsartikel</u>	47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
<u>Haushaltswaren</u> (inkl. GPK, Geschenkartikel)	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbl. Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln ( <u>hier</u> nur Geschenkartikel)
<u>Haus-/ Bett-/ Tischwäsche</u>	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien ( <u>hier</u> nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)
<u>Heimtextilien/ Gardinen</u> , (ohne abgepasste Teppiche und Läufer)	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten ( <u>hier</u> nur Vorhänge und abgepasste Teppiche und Läufer)

---

	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien ( <u>hier</u> nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. Ä.)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen ( <u>hier</u> nur antike Teppiche)
<u>Wohneinrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten</u> (ohne Möbel)	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln ( <u>hier</u> nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Holz-, Kork-, Flecht- oder Korbwaren)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen ( <u>hier</u> nur Antiquitäten)

Zu den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten zählen

<b>Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ*2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008 (Anmerkung)</b>
Bau- und Gartenmarktsortimente	47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt
	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten ( <u>hier</u> nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen
	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln ( <u>hier</u> nur Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
Kfz und Kraftradbubehör	45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40.0	Handel mit Krafträdern, Kraftrradteilen und -zubehör ( <u>hier</u> nur Einzelhandel mit Kraftrradteilen und -zubehör)
Zoologischer Bedarf	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
Sportartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel ( <u>hier</u> nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
Elektrogroßgeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ( <u>hier</u> nur Elektrogroßgeräte)
abgepasste Teppiche und Läufer	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten ( <u>hier</u> nur abgepasste Teppiche und Läufer)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen ( <u>hier</u> nur antike Teppiche)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inklusive Büro- und Babymöbel, Kinderwagen)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt ( <u>hier</u> nur Garten- u. Campingmöbel)
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgütern ( <u>hier</u> nur Möbel)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen ( <u>hier</u> nur Möbel)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien ( <u>hier</u> nur Matratzen und Bettwaren wie z. B. Oberbetten und Kopfkissen)

\* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Dezember 2008

Anmerkung: Unterstrichene Sortimentsgruppen sind zentrenrelevante Leitsortimente gemäß LEPro NRW Anlage zu § 24 a

## **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 Erdbaumaßnahmen 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 Ausgleichsmaßnahmen**

Da gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan Nr. 76 die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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 Schloss-Stadt Hückeswagen 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 Schloss-Stadt Hückeswagen und dem Landesbetrieb Straßen NRW gesichert.

### **\*7 Versorgungsanlagen**

*Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen der Westnetz AG und der BEW. Im Zuge der Umsetzungsplanung werden hier ggf. Trassenanpassungen erforderlich.*

*Auf die „Schutzanweisungen Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH wird hingewiesen.*

*Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren und bei der Terminplanung zu beteiligen.*



## **8 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 – Ordnung und Bauen „Planung, Umwelt – Stadtplanung – eingesehen werden“.

## **I 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.

## **II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **II.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 B 237n gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG 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.

## **II.2 Landschaftsschutzgebiet**

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

## **II.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).

Schloss-Stadt Hückeswagen, den .....

Im Auftrag

.....

Andreas Schröder