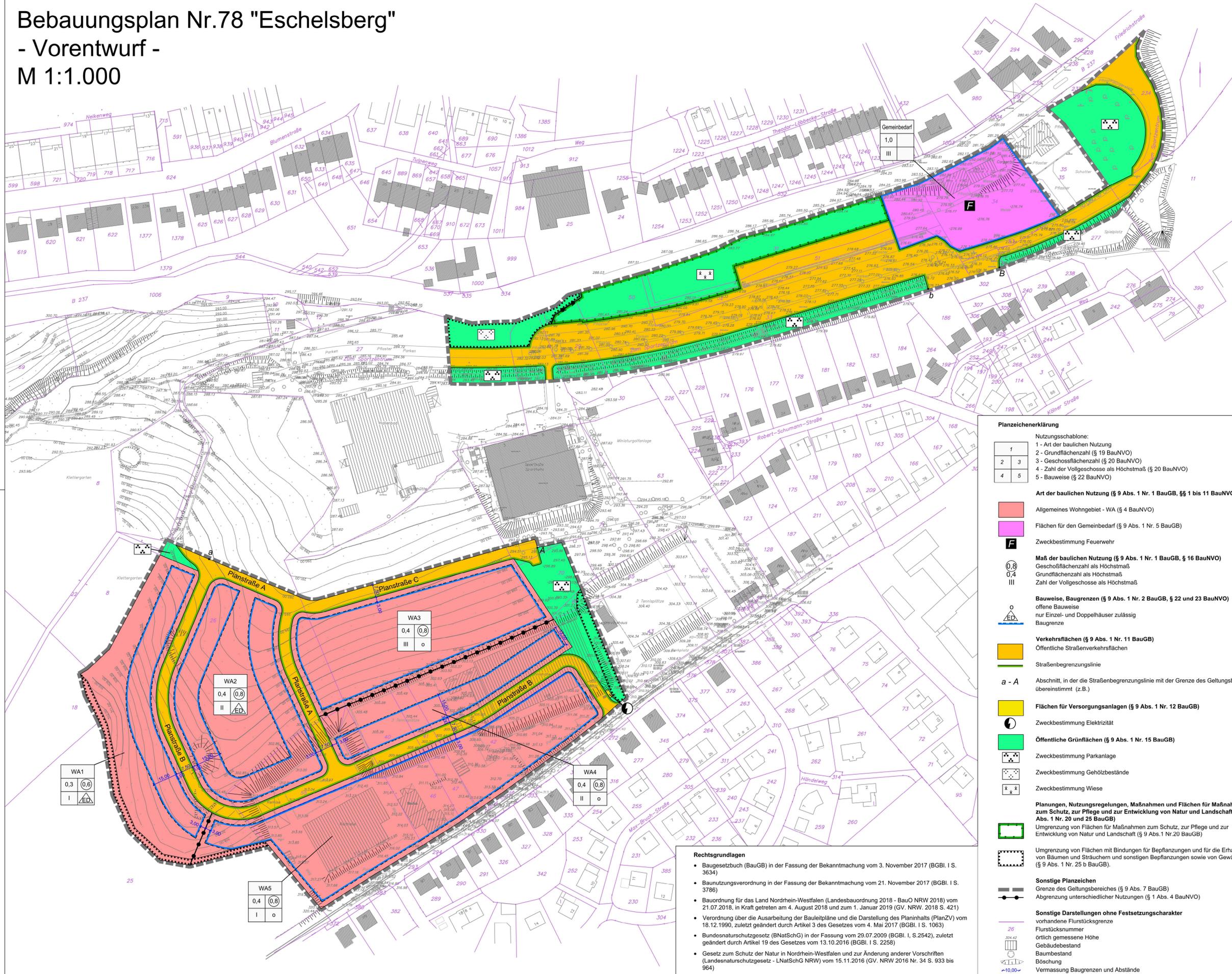


# Bebauungsplan Nr.78 "Eschelsberg"

- Vorentwurf -

M 1:1.000



- 1. Textliche Festsetzungen**
- Innerhalb der Gemeindefläche für die Feuerwehr sind die Errichtung und Nutzung von folgenden Anlagen sowie diesen dienenden Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):
    - die Errichtung und der Betrieb eines Feuerwehrhauses,
    - die Errichtung und der Betrieb einer Rettungswache,
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind.
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 

Ausnahme: Ausnahmen können zugelassen werden: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Des Weiteren nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO).
  - Entlang der Planstraße C sind vier Bäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
  - In den festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung von Wegen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
  - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
  - Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch die Einsatz von Wiesengräsemern und Kräutern - Regelsaatmischung (RSM.FLL) 8.1.1 - zu entwickeln. Die Fläche ist erst nach Beendigung der Brutperioden ab Mitte Juli und Anfang September zu mähen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
  - Die Vorgartenbereiche sind mindestens zu 20 % und in jedem Fall auf 10 m<sup>2</sup> zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).
- Pflanzlisten**  
An Pflanzqualitäten werden empfohlen: Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm (Einzelbäume), verpflanzter Heister (Flächenpflanzung), Sträucher: 2 x verpflanzter
- Pflanzliste 1 - Bäume**
- |                     |               |                      |                        |
|---------------------|---------------|----------------------|------------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn    | Crataegus oxyacantha | Zweigiffliger Weißdorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     | Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen         |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     | Frangula alnus       | Faulbaum               |
| Malus sylvestris    | Wild-Apfel    | Prunus spinosa       | Schlehe                |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche | Rhamnus cathartica   | Kreuzdorn              |
| Pyrus pyrastra      | Wild-Birne    | Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder     |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche     | Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball    |
| Tilia cordata       | Winterlinde   |                      |                        |
- Pflanzliste 2 - Sträucher**
- |                    |                        |                               |                       |
|--------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche          |                               | Säulenhainbuche       |
| Cornus sanguinea   | Bluthornriege          |                               | Blumenesche           |
| Corylus avellana   | Hasel                  | Quercus robur, 'Fastigiata'   | Säuleiche             |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn | Sorbus intermedia, 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere |
- Pflanzliste 3 - Strafenbäume**
- |                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus, 'Fastigiata' | Säulenhainbuche       |
| Quercus robur, 'Fastigiata'    | Blumenesche           |
| Sorbus intermedia, 'Brouwers'  | Säuleiche             |
|                                | Schwedische Mehlbeere |

**Planzeichenerklärung**

Nutzungsschablonen:  
 1 - Art der baulichen Nutzung  
 2 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 3 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
 4 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
 5 - Bauweise (§ 22 BauNVO)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- Algemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung Feuerwehr

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**a - A**

- Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Zweckbestimmung Elektrizität
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Gehölzbestände
- Zweckbestimmung Wiese

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

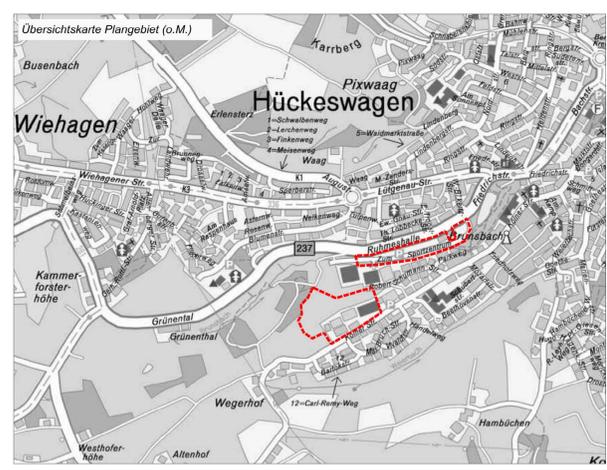
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

**Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- vorhandene Flurstücksgränze
- Flurstücksnummer
- örtlich gemessene Höhe
- Gebäudebestand
- Baumbestand
- Böschung
- Vermessung Baugrenzen und Abstände

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
  - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016 (GV. NRW 2016 Nr. 34 S. 933 bis 964)

## Schloss-Stadt Hückeswagen



**Bebauungsplan Nr.78 "Eschelsberg" - Vorentwurf -**

Planart:	Bebauungsplan
Planungsphase:	Vorentwurf
bearbeitet:	Brehm, Herwig, Schmidt
gezeichnet:	Herwig, Schmidt
Maßstab:	1:1000
Projekt-Nr.:	B-L-18-05
Planformat:	970x594
Datum:	04.2019

**BRECHTEFELD & NAFEB**  
 Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH  
 Beratende Ingenieure VBI und DWA, DVfP  
 Zur Straubswiese 27 45549 Sprockhövel Tel. 02339/81840-0

**Planungsbüro für Stadt und Landschaft**  
 Schulweg 1  
 15711 Königs Wusterhausen  
 03375.52357-30  
 info@stadt-land-brehm.de  
 www.stadt-land-brehm.de

**Stadt Land BREHM**