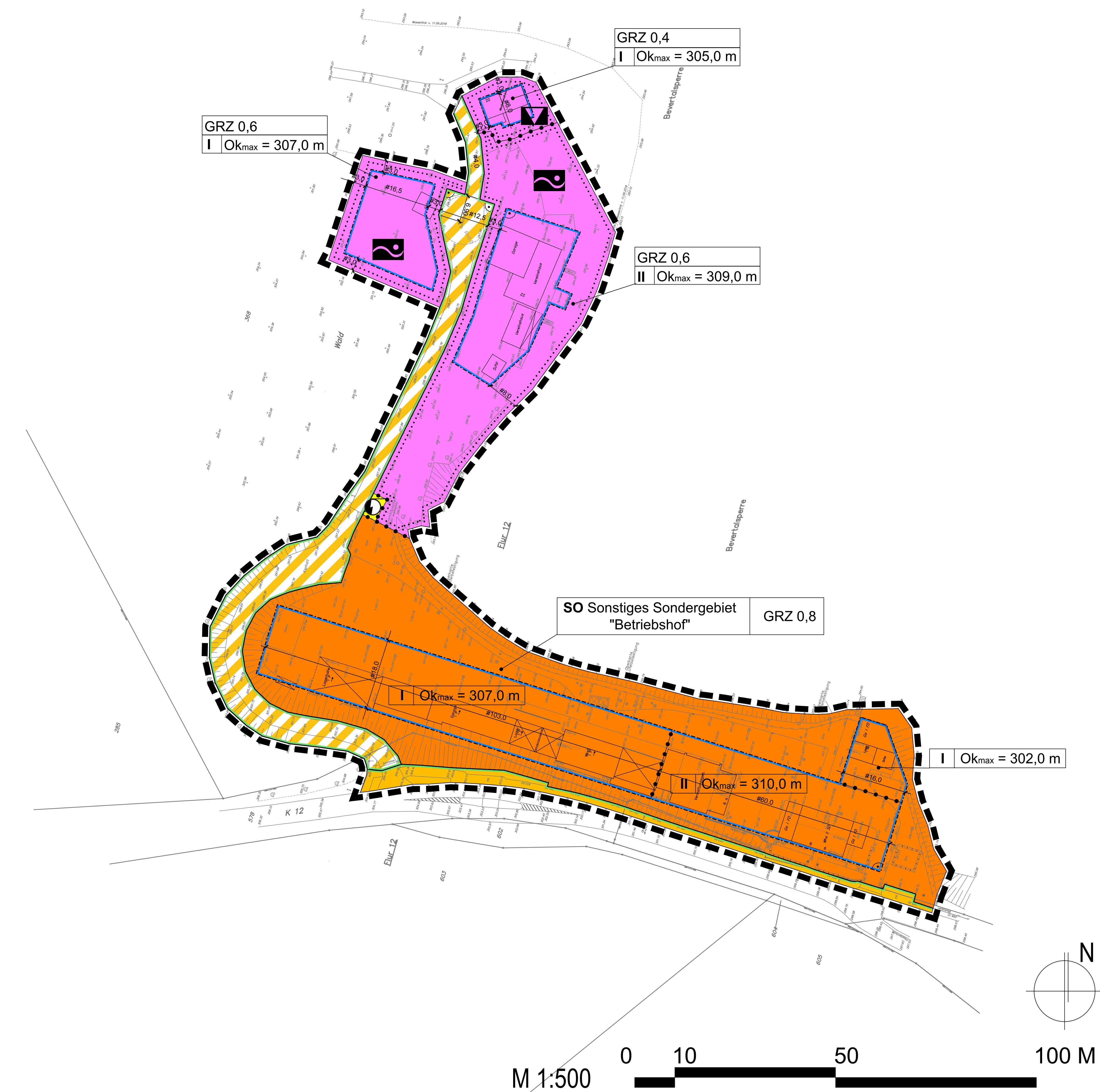


Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 44 B "Großberghauser Bucht" 6. Änderung



Teil A: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Betriebshof (§ 11 BauNVO)	Gemeinbedarfsflächen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Gästehaus"
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (max.) II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß OKmax Oberkante, max. Höhe ü. NHN	Der Sicherheit und Ordnung dienende Gebäude und Einrichtungen "Wasserrettung"
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
II Baugrenze	

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Sonstige Planzeichen
Straßenverkehrsflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privatstraße"	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Straßenbegrenzungslinie	Bemaßung - Winkel 90°
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität / Trafostation	

Planunterlage	Mauer	Baum / Bewuchs
Flurstücksgrenze	Zaun	Wasserstand Beverlappense in m ü. NHN, mit Datum vom 11.09.2018
Flurstücksnnummer	Leuchte	
Gebäude	Kanaldeckel	
Überdachung	Höhe ü. NHN	
Böschung		

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Betriebshof“
 - Allgemeine Zweckbestimmung
Das Gebiet dient vorwiegend als Betriebshof für die Gewässerunterhaltung.
 - Zulässig sind der Zweckbestimmung „Betriebshof“ dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen:
 - Gebäude und Anlagen für die Wartung und Unterhaltung (insbesondere Fahrzeughallen und Werkstatthallen)
 - die für den Betriebshof zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen
 - Hausmietenwohnung
 - Schulungsräume sowie zugehörige Sanitär- und Sozialräume
 - Räume für Besucher / Öffentlichkeitsarbeit
 - Stellplatzanlagen (Pkw, Bus)
 - Garagen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässige Höhen baulicher Anlagen
Die zulässigen Höhen (OKmax) von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO über Normalhöhen (0. NHN) festgesetzt.
Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.
 - Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Oberkanten können von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc. um max. 3,0 m auf bis zu 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen wie z.B. Schornsteine und Antennenanlagen, Aussichtsturm der Wasserrettung.
- Gemeinbedarfsfläche**
Zum Zwecke der Allgemeinheit werden folgende Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt:
Gemeinbedarfsfläche „Gästehaus“
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird entsprechend Plandarstellung eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Gästehaus“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für kulturell-soziale Zwecke sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen baulichen Anlagen.
Gemeinbedarfsfläche „Wasserrettung“
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden entsprechend Plandarstellung Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wasserrettung“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck der Sicherheit und Ordnung, hier insbesondere „Wasserrettung“ und dem Vereinszweck dienen sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen baulichen Anlagen.
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
In allen Baugebieten sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser, zur Ableitung von Wasser dienende Nebenanlagen sowie fermetierte technische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Flächen für die Ver- und Entsorgung**
Trafostation
Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist die Herstellung/Unterhaltung einer Trafostation zulässig.
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**
In der Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ sind die Herstellung und Unterhaltung von unterirdischen Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Nebenanlagen zulässig.
- Natur und Landschaft**
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
Folgende Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden festgesetzt:
Maßnahmen zum Bodenschutz
Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
 - Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs**Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades**
Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sollen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen) mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen werden, z. B. breitflügige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Dadurch vermindert sich die versiegelte Fläche und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleibt erhalten.
Wasserschutzmaßnahmen
Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit Wasser gefahrdenden Stoffen zu berücksichtigen. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen auftreten.
Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrelevanter Beeinträchtigung
Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutnester 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. Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können.
Empfehlung: Als Vermeidungsmaßnahme weitere Brutversuche durch Schwalben im Plangebiet wird empfohlen, in den betroffenen Gebäuden im Winter die Sparren zu verhängen und damit für Schwalben unzugänglich zu machen.
(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 (z.B. warmweiße LED-Lampen)
Empfehlung für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes
Zur Wahrung der Sicherheit von Menschen und Gebäuden aber zum Schutz des Waldes sollte zwischen Waldrand und der Baugrenze ein Sicherheitsabstand von mindestens 20 m eingehalten werden. Es wird empfohlen, als Schutzmaßnahme die angrenzenden Waldflächen als Waldrandsaum mit Gebüsch und Bäumen 2. Ordnung zu entwickeln. Diese Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- Örtliche Bauvorschriften**
Dachformen und Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 69 Abs. 2 BauO NRW)
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind allgemein nur Wal- und Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45 Grad sowie Pultdächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.
Als Farbe der Dachindeckung sind an Erdfarben orientierte Rot- und Grautöne zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), in Kraft getreten am 15. April 2020
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.
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. 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
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), geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfungen im Land Nordrhein-Westfalen vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214), in Kraft getreten am 10. April 2019
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341), in Kraft getreten am 17. Juli 2019

Teil C: Hinweise

- 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, Pflägrudungen, Verbaubarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu Bohr- und Rammarbeiten wird hingewiesen.
- 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.
- Artenschutz**
Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutnester aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar einschließlich zulässig.
Vor Abruch / Umbau bestehender Gebäude ist eine Kontrolle hinsichtlich möglicher Gebäudebrüter durchzuführen. Als vorbeugende Maßnahme zur Unterbindung von Brutversuchen durch Schwalben wird empfohlen, in den betroffenen Gebäuden im Winter die Dachsparren zu verhängen und damit für Schwalben unzugänglich zu machen.
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.
- Bodenschutz**
Auf das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, DIN 18399:2016-09, Landesbodengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Da gemäß Landschaftspflegegesetzen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung die notwendigen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nicht im Plangebiet hergestellt werden können, besteht die Notwendigkeit eines Ausgleichs von Ökologischen Werteinheiten und Bodenwerteinheiten anderweitig.
Als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden in Abstimmung mit dem Wuppverband Maßnahmen festgelegt, die die beeinträchtigten Waldfunktionen in Natursaum gleichwertig kompensieren und eine Aufwertung des Naturschutts herbeiführen.
Vorgesehen ist der Umbau von Fichtenwald in einen naturnahen Laubwald auf ca. 6.000 m² Fläche. Im weiteren Planverfahren wird das Grundstück genau bestimmt und die Umsetzung der Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4, 1. Alt. BauGB vertraglich zwischen der Schloss-Stadt Hückeswagen und dem Wuppverband gesichert.
- Wasserlinie Beverlappense**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserlinie der Beverlappense als höchstes Stauziel eine Höhe von 295,96 m ü. NHN erreichen kann.
Die Geländehöhen der überbaubaren Grundstückflächen liegen oberhalb der höchsten Wasserlinie, geringe Teilflächen der Gemeinbedarfsfläche "Wasserrettung" ausgenommen. Dort liegen Bereiche der bestehenden befestigten Außenanlagen (z.B. Terrasse) wenige Zentimeter unterhalb des höchsten Stauzieles und können somit geringfügig überflutet werden.
Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche bauliche Schutzmaßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabschutungen“, der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.
- Versorgungsanlagen**
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen der BEW (Trafostation). Die Versorgungsläger sind frühzeitig zu informieren und bei der Terminplanung zu beteiligen.
- Hinweis**
Die in den textlichen Festsetzungen genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) 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“.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44B "Großberghauser Bucht" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss über die 6. Änderung wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ordentlich bekanntgemacht. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2020	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2020
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts-förderung und Umwelt der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B 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 ordentlich bekannt gemacht worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2020	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 2020
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2020	Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B "Großberghauser Bucht" wurde am vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B wurden gebilligt. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2020
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B 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 ordentlich 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 Erdsachen von Entschädigungs-ansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2020	
Bürgermeister	
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Entwurf und Bearbeitung für die Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Köln, den 2020
Remscheid, den 2020	
Öffentl. best. Vermessungsingenieur	

Schloss-Stadt Hückeswagen



Bebauungsplan Nr. 44 B "Großberghauser Bucht" 6. Änderung

Stand: 08. Juni 2020

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH