

# Schloss-Stadt Hückeswagen

## Bebauungsplan Nr. 44 B "Großberghäuser Bucht" 6. Änderung



### Teil A: Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Betriebshof (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,4** Grundflächenzahl (max.)
  - OK<sub>max</sub>** Oberkante, max. Höhe ü. NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - I** Baugrenze
- 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)
  - Gemeinbedarfsflächen
  - Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Gästehaus"
  - Der Sicherheit und Ordnung dienende Gebäude und Einrichtungen "Wasserretter"
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung "Privatstraße"
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Bemaßung - Winkel 90°
- Planunterlage**
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Gebäude
  - Überdachung
  - Böschung
  - Mauer
  - Zaun
  - Leuchte
  - Kanaldeckel
  - Höhe ü. NNH
  - Baum / Bewuchs
  - Wasserstand Beverlapperterrasse in m ü. NNH mit Datum vom 11.09.2018
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität / Trafostation

### Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
    - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Betriebshof“
      - Allgemeine Zweckbestimmung: Das Gebiet dient vorwiegend als Betriebsort für die Gewässerunterhaltung.
      - Zulässig sind der Zweckbestimmung „Betriebshof“ dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen:
        - Gebäude und Anlagen für die Wartung und Unterhaltung (insbesondere Fahrzeughallen und Werkstattflächen)
        - die für den Betriebsort zugehörigen Büro- und Verwaltungsräumlichkeiten
        - Hausmeisterwohnung
        - 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 (OK<sub>max</sub>) von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO über Normalhöhen (ü. NNH) festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Zulässige Höhen baulicher Anlagen Die zulässigen Höhen (OK<sub>max</sub>) von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO über Normalhöhen (ü. NNH) festgesetzt.
- Gemeinbedarfsfläche** Zum Zwecke der Allgemeinheit werden folgende Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt:
  - Gemeinbedarfsfläche „Gästehaus“** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird entsprechend Pflanzstellen 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 „Wasserretter“** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden entsprechend Pflanzstellen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wasserretter“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck der Sicherheit und Ordnung, hier insbesondere „Wasserretter“ und dem Verneinungszweck 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 Grundstücksflächen zulässig.  
In allen Baugebieten sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser, zur Ableitung von Wasser dienende Nebenanlagen sowie thermotechnische 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 Vermeidung des Versiegelungsgrades** Zur Vermeidung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sollen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen) mit infiltrationsfähigen Oberflächenbelagungen versehen werden, z.B. breittüchtige Pflaster, Schotterterrassen, Rasenkammeterrassen. 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 gefährdenden 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 Beeinträchtigungen** Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutnester aller wildlebenden Vögelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrücken 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.  
Empfehlung: Als Vermeidungsmaßnahme weiterer Brutversuche durch Schwaben im Plangebiet wird empfohlen, in den betroffenen Gebäuden im Winter die Sparren zu verhängen und damit für Schwaben unzugänglich zu machen. (vgl. Teil C Hinweise, Pat. 3 „Artenschutz“)  
Lichtemissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind Leuchtquellen 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 Waldfächen 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 Walmdach und Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45 Grad sowie fachgeneigte Dächer und Putzdächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.  
Als Farbe der Dacheindeckung sind an Erdfarben orientierte Rot- und Grautöne zulässig. Die Begrünung von fachgeneigten Dächern und Putzdächern bis 15° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation ist zulässig.

### Teil C: Hinweise

- Meldepflicht bei Funden von Kampfmitteln** Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird eine Überprüfung der betroffenen Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beantragung und Bearbeitung der Überprüfung erfolgt über das Formular auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22.  
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlfundierungen, Verbaubarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu Bohr- und Rammarbeiten wird hingewiesen.
- Meldepflicht bei Funden von Bodenkernproben** Es wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVF-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, gut Eichtal, 51481 Overath, Tel.: 02266/930-0, Fax: 02266/930-22, unverzüglich zu melden. Bodenkernproben und Fundstücke sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVF-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Artenschutz** Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutnester aller wildlebenden Vögelarten vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Baumfällungen und Gehölzrücken 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 Schwaben wird empfohlen, in den betroffenen Gebäuden im Winter die Dachsparren zu verhängen und damit für Schwaben 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 sachverhältnismäßig 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, Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ wird hingewiesen.
- Externe Ausweisungsmassnahmen** Da gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan Nr. 44 B, 6. Änderung die notwendigen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nicht im Plangebiet hergestellt werden können, besteht die Notwendigkeit eines Ausgleichs von Ökologischen Werteinheiten und Bodenerwertungsmaßnahmen. Als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurden in Abstimmung mit dem Wupperverband Maßnahmen festgelegt, die die beeinträchtigten Wäldflächen im Naturraum gleichwertig kompensieren und eine Aufwertung des Naturschutzstandortes herbeiführen.  
Es werden auf einer aktuell mit Fichten (im Sommer 2020 bereits durch den Befall des Borkenkäfers stark geschädigt) mit mittlerem Baumholz bestehenden Fläche (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) die Fichten entnommen und das Flurstück (Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 12, Flurstück 368 flw.) wird flächendeckend mit Lebenskiefern bepflanzt.  
Die Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 Nr. 11 BauGB vertraglich zwischen der Schloss-Stadt Hückeswagen und dem Wupperverband geschloßen. Der städtebauliche Vertrag wird zwischen den genannten Vertragspartnern vor Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplans geschlossen.  
Abbildung: Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche
- Wasserlinie Beverlapperterrasse** Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserlinie der Beverlapperterrasse eine Höhe von 295,96 m ü. NNH erreichen kann.  
Die Geländehöhen der überbaubaren Grundstücksflächen liegen oberhalb der höchsten Wasserlinie, geringe Teilflächen der Gemeinbedarfsfläche „Wasserretter“ ausgenommen. Dort liegen Bereiche der bestehenden befestigten Aussenanlagen (z.B. Terrasse) wenige Zentimeter unterhalb des höchsten Stauzeiles 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 „Bauwerksabstichtungen“, der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrundes“ und der DIN 198 „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 Versorgungsträger 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, Aufm Schloss 1, während der Öffnungszeiten in der Abteilung FB III – Ordnung und Bauen – eingesehen werden.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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)
- BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV NRW S. 316), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV NRW S. 218), 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. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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. 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV NRW S. 376), in Kraft getreten am 3. Juni 2020

### Lageplanübersicht



Verfahrensvermerke	
Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 25.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B "Großberghäuser Bucht" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß über die 6. Änderung wurde am 25.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ertüchtlich bekanntgegeben.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.07.2020 bis 07.08.2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2020.
Schloss-Stadt Hückeswagen, den ..... 2020	Schloss-Stadt Hückeswagen, den ..... 2020
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ertüchtlich bekannt gemacht worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den ..... 2020	Die von der Planung betroffenen 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 "Großberghäuser 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 ..... ertüchtlich 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am ..... rechtsverbindlich geworden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den ..... 2020	Entwurf und Bearbeitung für die Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.
Bürgermeister	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.	Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Ebersitz 13000 Köln Fax 021 340 72 0 Mail 021 340 72 18 Hückeswagen@dr-jansen.de
Remscheid, den ..... 2020	Köln, den ..... 2020
Öffentl. best. Vermessungsgenieur	

# Schloss-Stadt Hückeswagen

## Bebauungsplan Nr. 44 B "Großberghäuser Bucht" 6. Änderung

Stand: 10. November 2020

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH