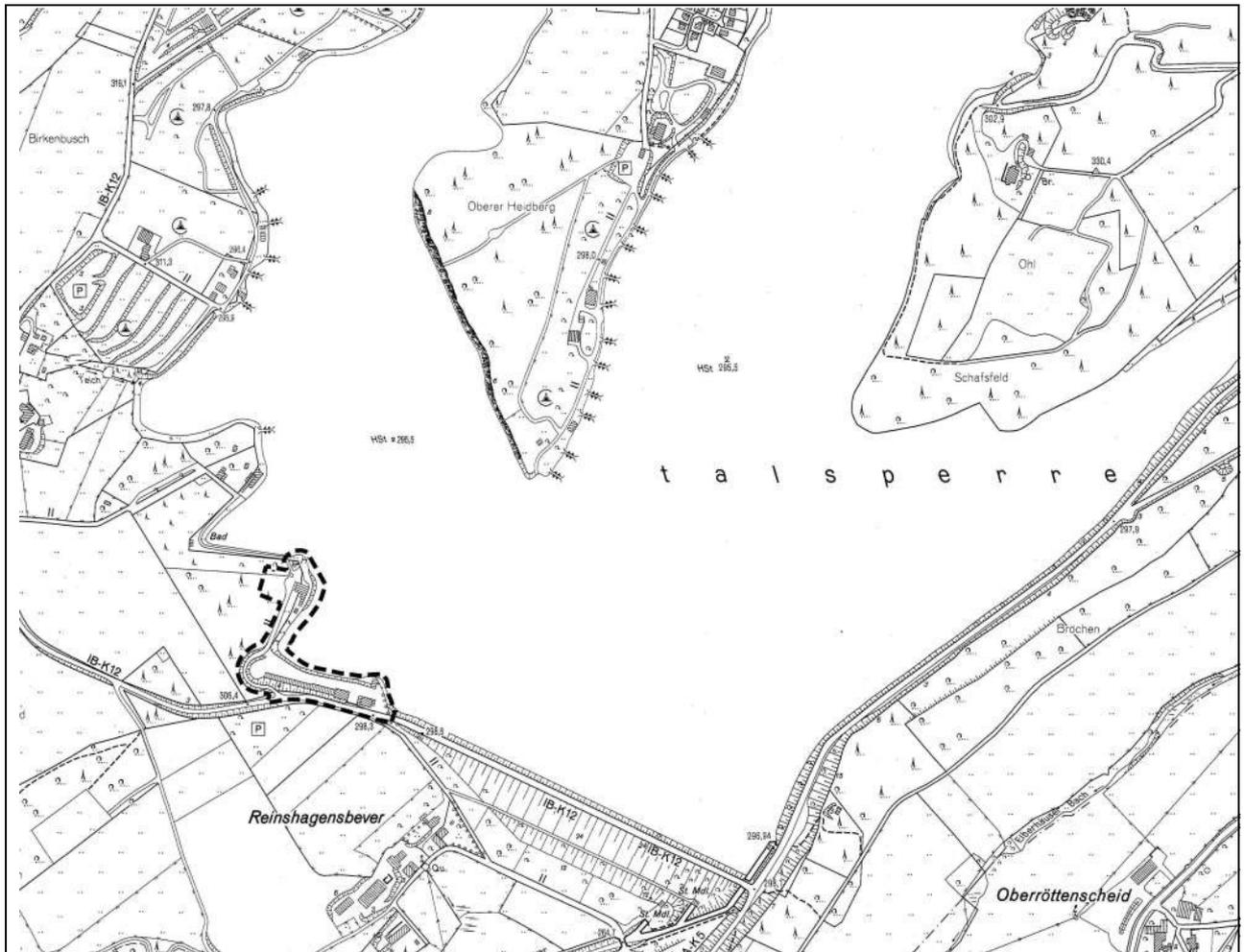


Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung „Großberghauser Bucht“



Übersicht

Textliche Festsetzungen

und Hinweise

Stand: 06. Januar 2021/*ergänzt nach öffentlicher Auslegung 16. April 2021

Erarbeitet durch:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Ebertplatz 1
50668 Köln

Inhalt

Teil B: Textliche Festsetzungen	2
Teil C: Hinweise	5

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Betriebshof“

1. Allgemeine Zweckbestimmung

Das Gebiet dient vorwiegend als Betriebshof für die Gewässerunterhaltung.

2. 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
- Hausmeisterwohnung
- Schulungsräume sowie zugehörige Sanitär- und Sozialräume
- Räume für Besucher / Öffentlichkeitsarbeit
- Stellplatzanlagen (Pkw, Bus)
- Garagen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen (OK_{max}) von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

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

2.2 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.

3 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.

4 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 fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

5 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Trafostation

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist die Herstellung/Unterhaltung einer Trafostation zulässig.

6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ sind die Herstellung und Unterhaltung von unterirdischen Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Nebenanlagen zulässig.

7 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 sollten Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen) mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen werden, z. B. breitfugige Pflaster, Schotterrassen, 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 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 Beeinträchtigung

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.

Empfehlung: Als Vermeidungsmaßnahme weiterer 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 von 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.

8 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen und Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NW)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind allgemein nur Walm- und Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45 Grad sowie flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.

Als Farbe der Dacheindeckung sind an Erdfarben orientierte Rot- und Grautöne zulässig.

Die Begrünung von flachgeneigten Dächern und Pultdächern bis 15° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation ist zulässig.

Teil C: Hinweise

1 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 Beauftragung 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 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.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3 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 Abbruch / 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.

4 Bodenschutz

Auf das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300:2016-09; Landesbodengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird hingewiesen.

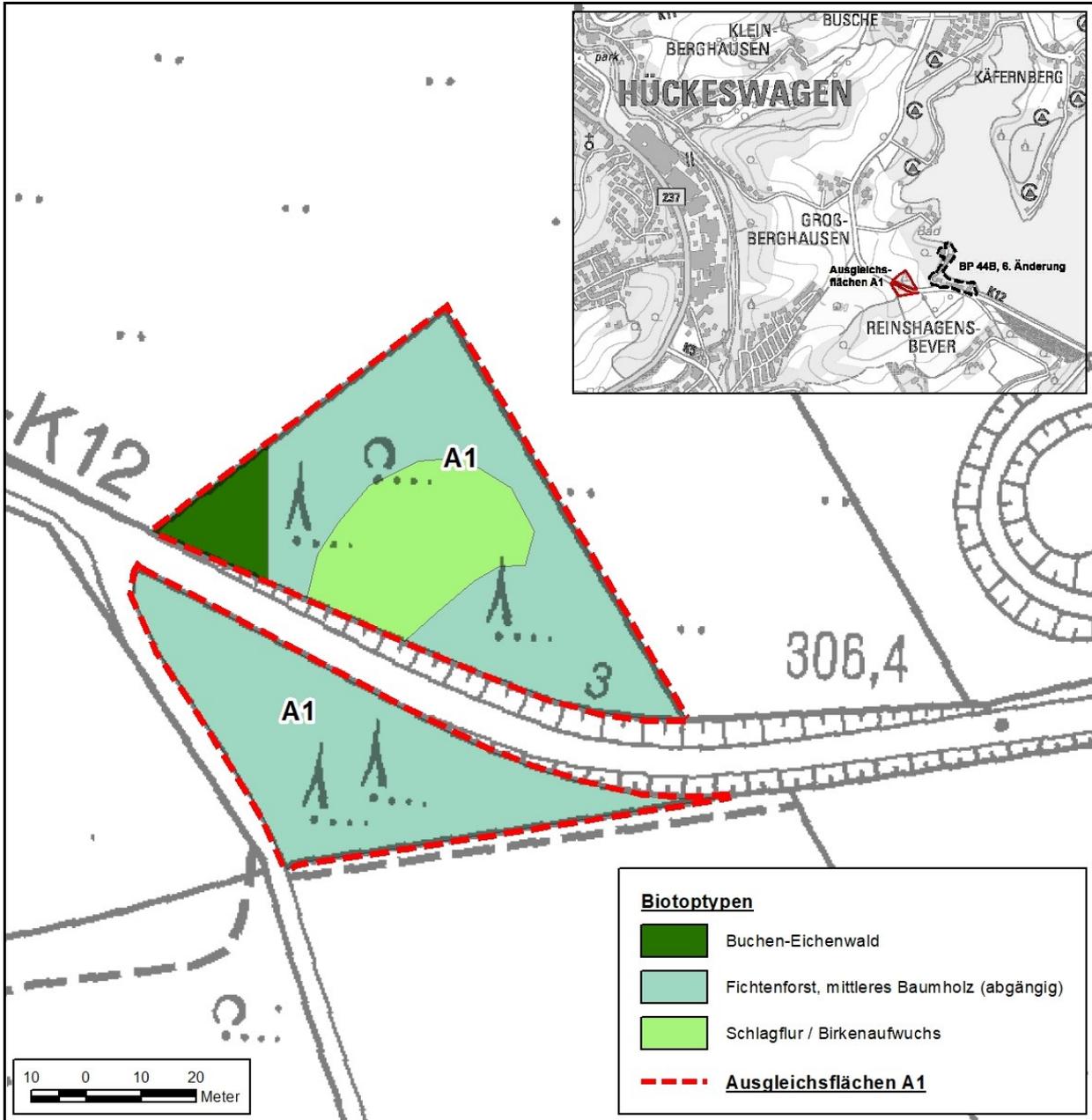
5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da gemäß Landschaftspflegerischen 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 Wupperverband Maßnahmen festgelegt, die die beeinträchtigten Waldfunktionen im Naturraum gleichwertig kompensieren und eine Aufwertung des Naturhaushaltes herbeiführen.

Ausgleichsmaßnahme 1: An der Bevertalsperre werden zwei stadteigene Flächen in naturnahen Laubwald entwickelt (Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 14, Flurstück 227, 190 tlw.). Auf den beiden mit abgängigen Fichten, Schlagfluren und einer kleinen Eichen-Buchenparzelle bestandenen Flächen werden die Fichten entnommen. Diese Flächen und die Schlagflur werden flächendeckend mit lebensraumtypischen Gehölzen aufgeforstet.

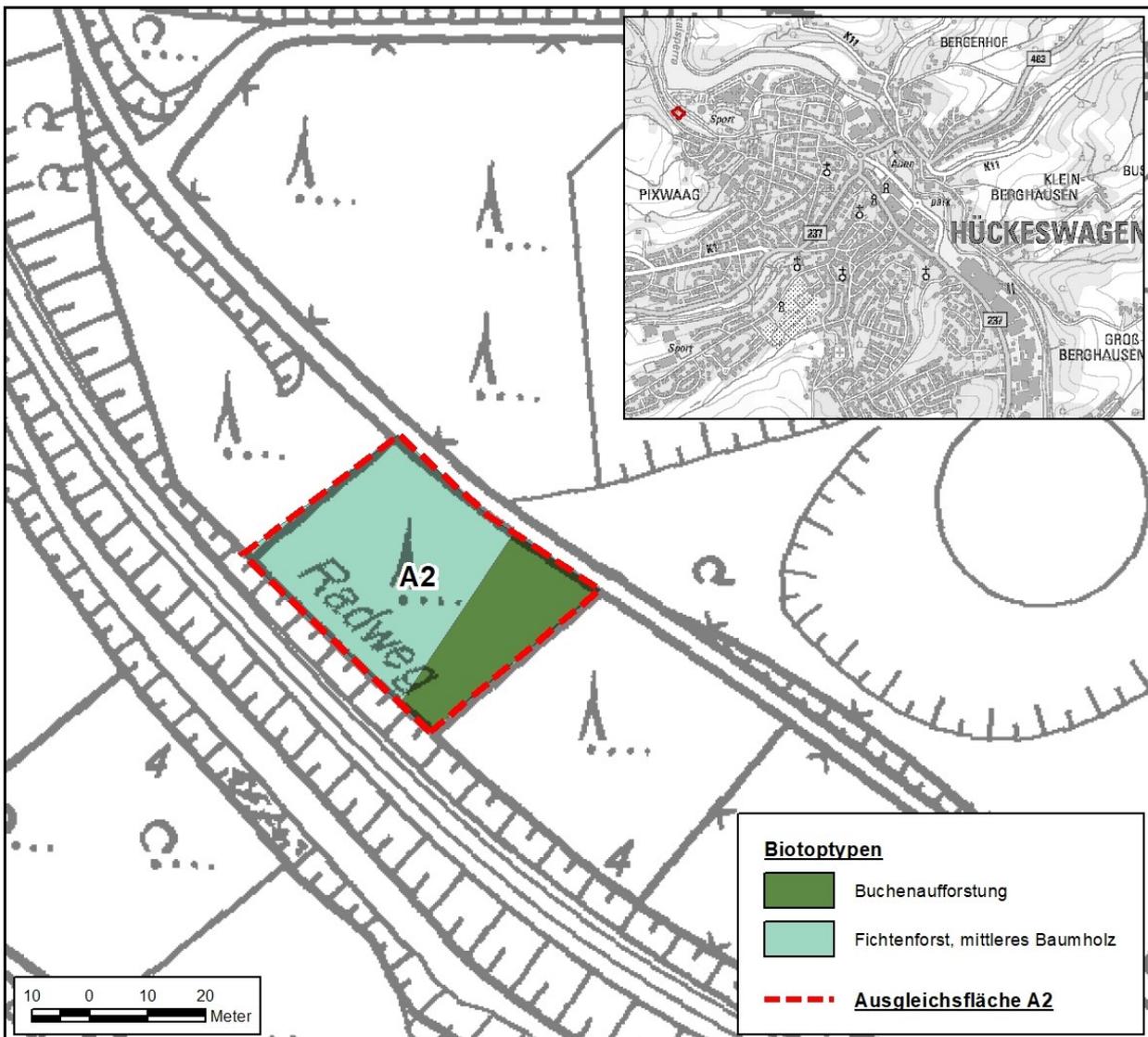
Abbildung: Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche 1



Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung

Ausgleichsmaßnahme 2: An der Wuppertal-Vorsperre ist die stadteigene Fläche (Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 27, Flurstück 889) mit noch vitalen Fichten und teilweise mit einer Buchen-Aufforstung bestanden. Hier werden die Fichten entnommen und diese Flächen flächendeckend mit lebensraumtypischen Gehölzen aufgeforstet.

Abbildung: Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche 2



Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung

Bestandsziel der Ausgleichsmaßnahmen ist ein naturnaher Laubwald mit der Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) als bestandsbildende Arten.

Die Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 S. 4, 2. Alt. BauGB **auf von der Schloss-Stadt Hückeswagen bereitgestellten Flächen gesichert.*

6 Wasserlinie Bevertalsperre

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserlinie der Bevertalsperre als höchstes Stauziel eine Höhe von 295,96 m ü. NHN erreichen kann.

Die Geländehöhen der überbaubaren Grundstücksflächen liegen oberhalb der 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 „Bauwerksabdichtungen“, 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.

7 Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen der BEW (Trafostation).

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) können im Rathaus der Schloss-Stadt Hückeswagen, Auf'm Schloss 1, während der Öffnungszeiten in der Abteilung FB III – Ordnung und Bauen – eingesehen werden.

Schloss-Stadt Hückeswagen, den

Im Auftrag

.....
Andreas Schröder