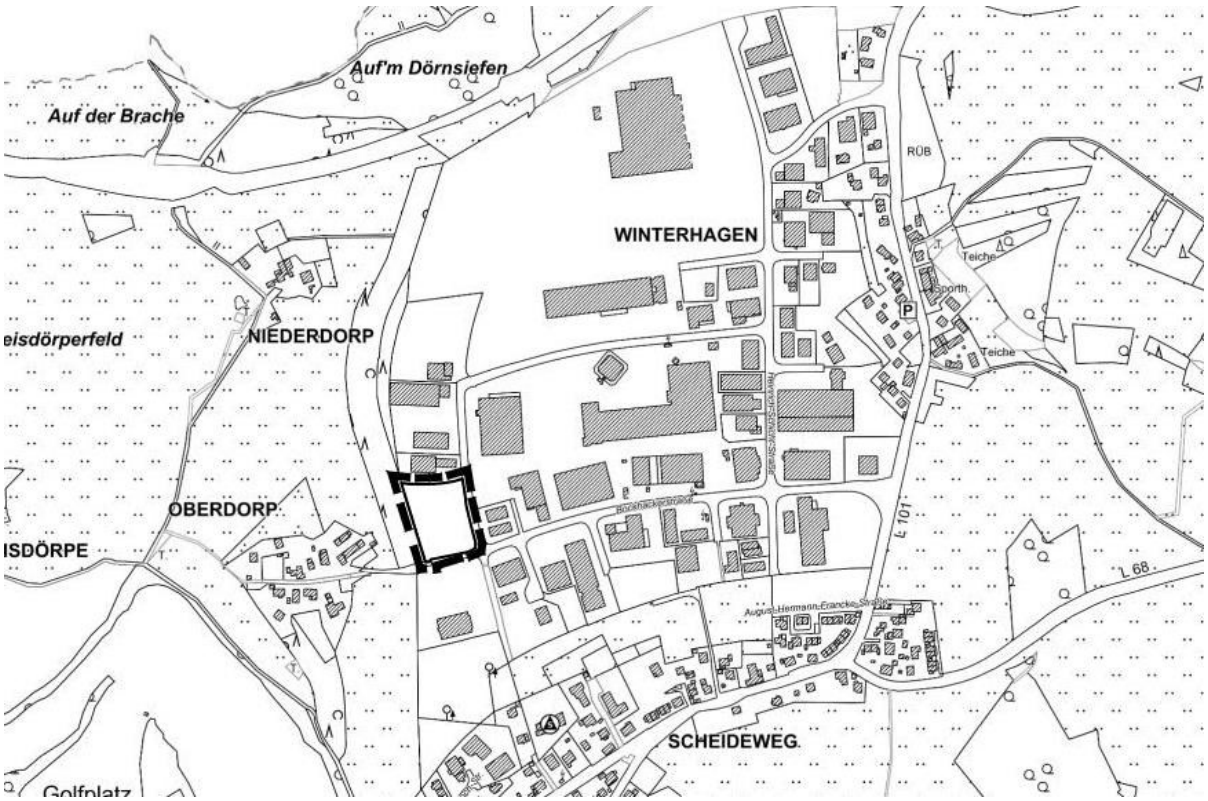
Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 56, 4. Änderung „Winterhagen-Scheideweg“



Übersicht

Textliche Festsetzungen

und Hinweise

Stand: 14. Oktober 2020 **geändert und ergänzt nach 1. öffentlicher Auslegung 16. April 2021*

Erarbeitet durch:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Inhalt

Teil B: Textliche Festsetzungen 2

Teil C: Hinweise 7

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und gemäß § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO in seiner Nutzung hinsichtlich der

- Art der zulässigen Betriebe und
- unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

wie folgt eingeschränkt:

1.1.1 Zulässige Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die durch Immissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO 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.
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebietes die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen
Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO alle Anlagen nicht zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden *oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären.*

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 des Gewerbegebietes darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude (OK max.) maximal 12 Meter über Bezugspunkt (Bzp) betragen. Der Bezugspunkt bezieht sich in dem Gewerbegebiet 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

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in dem festgesetzten Gewerbegebiet ist mit maximaler Oberkante (OK) der baulichen Anlagen zum angrenzenden Straßenniveau festgesetzt. Ausnahmsweise wird für ein Drittel des jeweiligen Betriebsgrundstücks innerhalb des GE eine Überschreitung der max. Gebäudeoberkante um 5 m als allgemein zulässig erklärt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen wie Schornsteine, Windenergieanlagen und Antennenanlagen.

3 Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

In dem Baugebiet sind die der Versorgung des Baugebietes 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.

4 Natur und Landschaft

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

H 1.2 – Strauchpflanzungen mit großkronigen Einzelbäumen

Auf den westlichen, mit „H1.2“ gekennzeichneten Flächen des Gewerbegebietes sind Sträucher mit großkronigen Einzelbäumen zu pflanzen.

Arten, Pflanzgröße und Pflanzabstand sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm
Pflanzabstand: 20 m

Bäume 2. Ordnung:

Vogelkirsche	(Prunus aviuam)
Hainbuche	(Caroinus betulus)
Wildapfel	(Malus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Haselnuss	(Corylus aveilana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)

Pflanzgröße der Bäume 2. Ordnung und Sträuchern:
Bäume: leichte Heister, 100 – 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 70 – 90 cm
Pflanzabstand: 1,20 x 1,20 m

H 3.2 – Anpflanzen von Bäumen mit Unterwuchs

Auf den mit „H3.2“ gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindungen entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume mit Strauchunterwuchs zu pflanzen und zu erhalten.

Arten, Pflanzgröße und Pflanzabstand sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Bäume 1. Ordnung:

Vogelkirsche	(prunus avium)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

Sträucher

Feldrose	(Rosa arvensis)
Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Berberitze	(Bereberis vulgaris)
Weissdorn	(Crataegus monogyna)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Roter Hartriegel	(Comus sanguniea)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)

Pflanzgröße:

Bäume: Hochstamm, 3 x, verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 70 – 90 cm

Pflanzabstand: Bäume 25m, Sträucher . 1,20 x 1,20m

B1 – Unterbrechungen auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen

Unterbrechungen der festgesetzten Pflanzflächen „H3.2“ sind für maximal eine 10 m breite Ein- und Ausfahrt des jeweiligen Betriebsgrundstückes ohne flächengleiche Kompensation der Anpflanzungsbereiche zulässig. Bei getrennter Ein- und Ausfahrt ist jeweils eine maximale Breite von 7,5 m ohne flächengleiche Kompensation der Anpflanzungsbereiche auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück erlaubt. Betroffene Baumstandorte sind durch Verringerung des Pflanzabstands zu verschieben.

B2 –Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen „H3.2“ zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise in den o.g. Flächen zulässig.

Die durch die o.g. zulässige Nutzung entfallenen Pflanzflächen sind innerhalb des Betriebsgrundstücks an anderer Stelle nachzuweisen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Pflanzliste unter Festsetzung **H 3.2** ist zu beachten.

Abweichend von dieser Festsetzung sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen in einem Regelabstand pro lfd. 25 m hochstämmige Bäume (vgl. Pflanzliste unter H 3.2) innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen „H3.2“ anzupflanzen.

H4 – Gliederungsgrün

Entlang aneinandergrenzender Betriebsgrundstücke sind auf jeder Seite mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen vorzusehen und zu pflegen.

Arten, Pflanzgröße und Pflanzabstand sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Comus sanguinea)
Wilde Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus Sanguinea)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)

Pflanzgröße: 70 – 90 cm

Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,20 m nicht überschreiten

Teil C: Hinweise

1 Meldepflicht bei Funden von Kampfmitteln

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. *Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf 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

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Daher sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar einschließlich zulässig.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Stellungnahme wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

4 Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Hof- und Betriebsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung von sickerfähigem Befestigungsmaterial (z.B. Sickerpflaster) auf Freiflächen innerhalb des Plangebietes (z.B. Pkw-Stellplätze, Hofflächen) unter Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig ist. Auf die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 („Trennerlass“) wird hingewiesen.

5 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 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.1 Anschluss und Benutzungszwang gemäß der Entwässerungssatzung der Schloss-Stadt Hückeswagen

Auf die Entwässerungssatzung der Schloss-Stadt Hückeswagen wird hingewiesen. 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