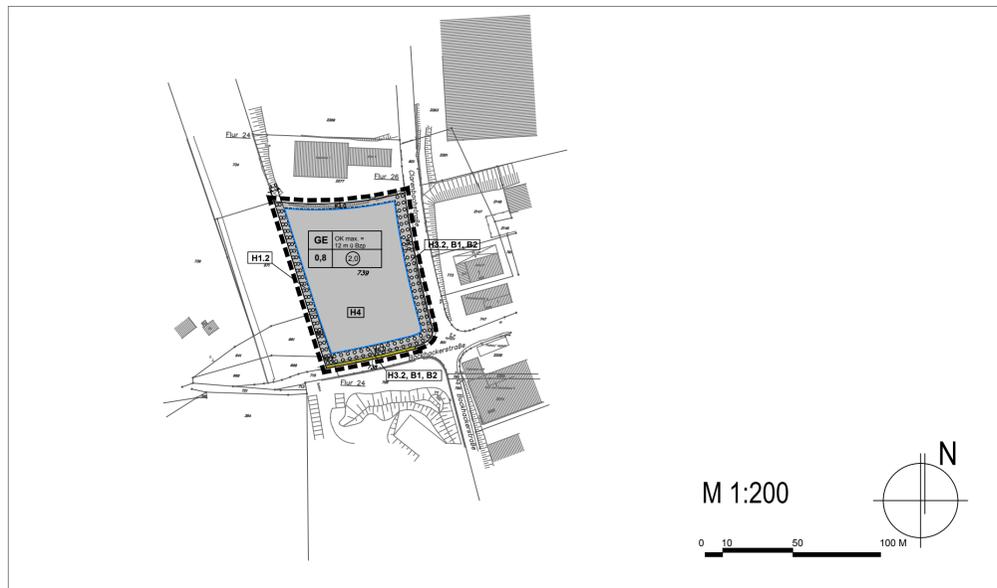


Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 56 "Winterhagen-Scheideweg"

4. Änderung



Teil A: Planzeichenerklärung

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planunterlage

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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 Gefahrstoffen 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 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, 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. Ausnahme: 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
- Vergnügungstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrstoffen

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 Zif. 2 BauNVO die 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.

3 Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 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 avium)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Sträucher:	
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Haselnuss	(Corylus avellana)
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:	
Faldbrose	(Rosa arvensis)
Eibenerlrose	(Rosa pimpinellifolia)
Weinrose	(Rosa rugosissima)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Weissdorn	(Crataegus monogyna)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
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. 25a 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.

Abweichung 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:

Pflanzhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus 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 nigra)
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 könnten. 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, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugreifeingriffe 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 archaischer 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, Nest-, 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 sicherfähigem 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, RoErt. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 28.05.2004 („Trennflüss“) 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

1.1 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 anfallt (Anschlusszwang) und das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) gemäß den Regelungen der Entwässerungssatzung in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten (Benutzungszwang).

Verfahrensvermerke

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 "Winterhagen-Scheideweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2021	Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2021	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 2021
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Einholung von Stellungnahmen auf die breite Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt ist und Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplandentwurfs während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am bekanntgemacht worden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2021	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 2021	Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 "Winterhagen-Scheideweg" wurde am vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 wurde gebilligt. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2021
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 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 ortsüblich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2021	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.
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
		Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Neumarkt 49, 50967 Köln Fon 02 21 9 40 72 - 0 Fax 02 21 9 40 72 - 18 Info@stadtplanung-dr-jansen.de
		Köln, den 2021
	Offent. best. Vermessungsingenieur	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 180) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW.S. 916), 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. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Absatz 2 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV.NRW.S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 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. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

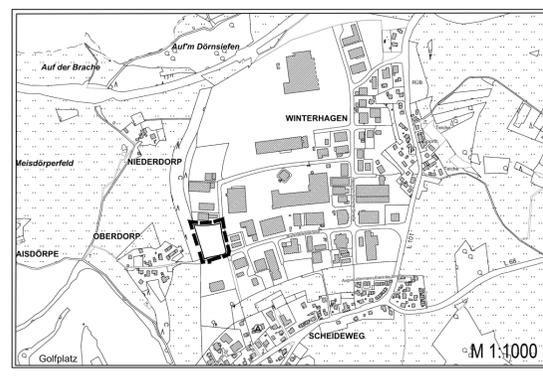
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 934), geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfungen im Land Nordrhein-Westfalen vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214)

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)

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 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8.07.2016 (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



Schloss-Stadt Hückeswagen



Bebauungsplan Nr. 56 "Winterhagen-Scheideweg" 4. Änderung