

Schloss-Stadt Hückeswagen



Bebauungsplan Nr. 78 „Eschelsberg“ - Entwurf -

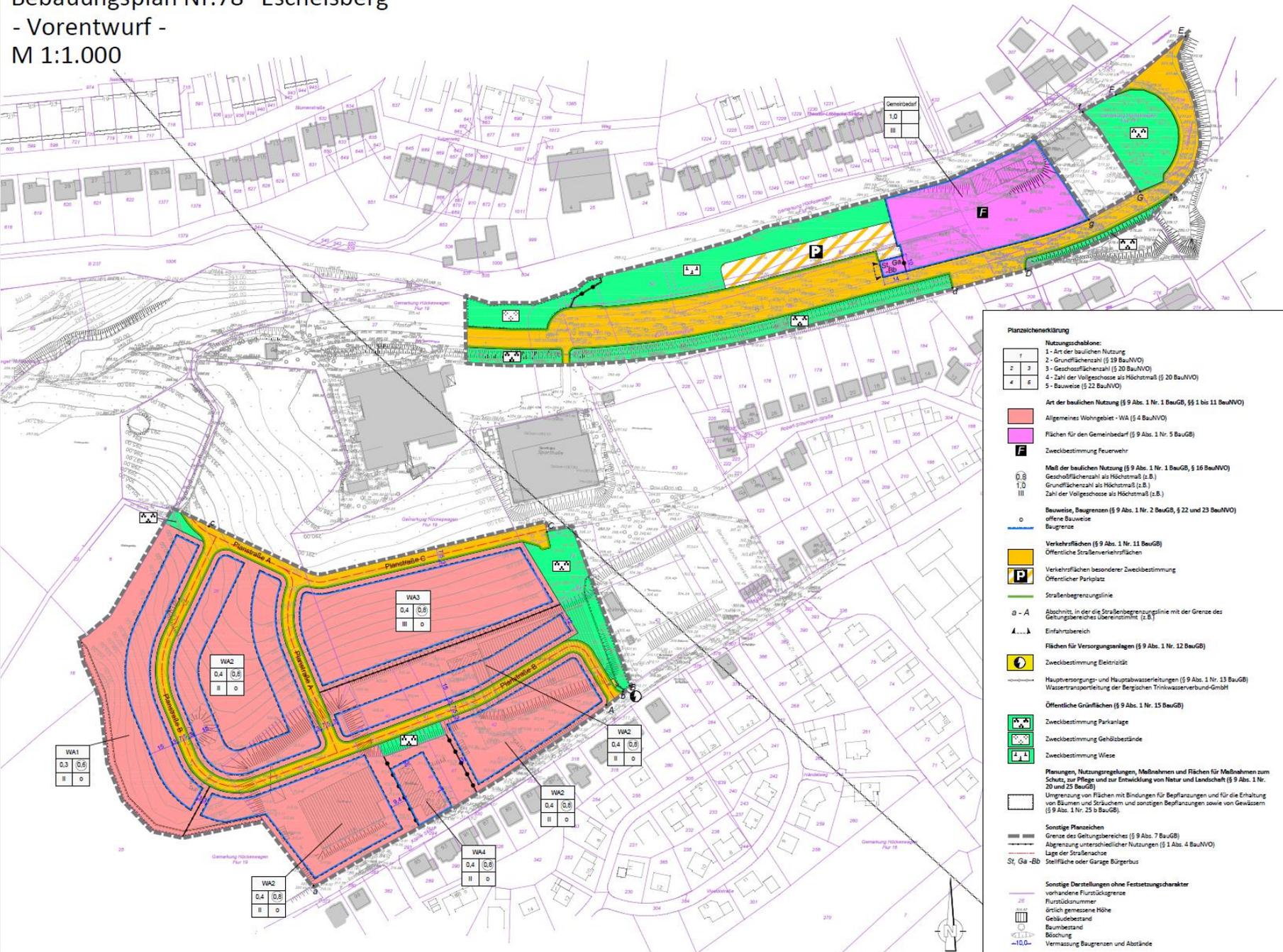
Planungsbüro für Stadt
und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

03375.52357-30
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

Stadt
Land
BREHM

BRECHTEFELD & NAFE 
Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH
Beratende Ingenieure VBI und DWA, DVP
Zur Streuobstwiese 27 45549 Sprockhövel Tel.:02339/81840-0

Bebauungsplan Nr.78 "Eschelsberg"
 - Vorentwurf -
 M 1:1.000

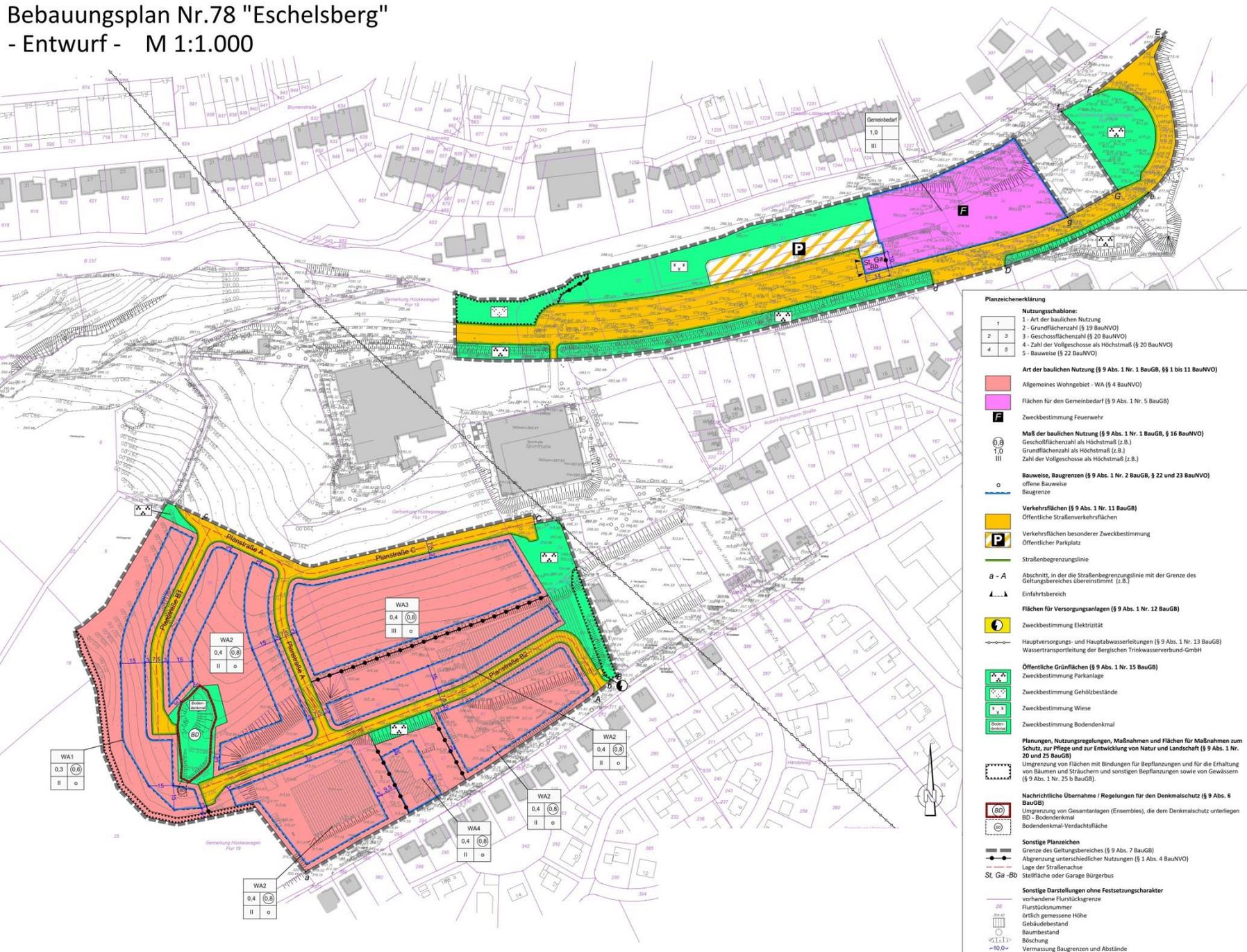


- Pflanzlichenskizzen**
- | | |
|---|--|
| 1 | Nutzungsabkürzung: |
| 2 | 1 - Art der baulichen Nutzung |
| 3 | 2 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| 4 | 3 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) |
| 5 | 4 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) |
| 6 | 5 - Bauweise (§ 22 BauNVO) |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Zweckbestimmung Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (z.B.)
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B.)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B.)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Abchnitts in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)
 - Einfahrtsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Zweckbestimmung Elektrizität
 - Hauptversorgungs- und Hausabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Wassertransportleitung der Bergischen Trinkwasserverbund-GmbH
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Zweckbestimmung Parkanlage
 - Zweckbestimmung Gehölzbestände
 - Zweckbestimmung Wiese
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- Sonstige Pflanzflächen**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Lage der Straßenachse
 - St, Ga -Bb Stellfläche oder Garage Bürgerbus
- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - örtlich gemessene Höhe
 - Gebäudebestand
 - Baumbestand
 - Böschung
 - Vermessung Baugrenzen und Abstände

Flächenfestsetzungen	Fläche in m ²
Gemeinbedarfsflächen	5.257
Allgemeines Wohngebiet	38.078
Verkehrsflächen	16.105
Versorgungsflächen	10
Öffentliche Grünflächen	11.192
Plangebiet gesamt	70.643

Bebauungsplan Nr.78 "Eschelsberg"

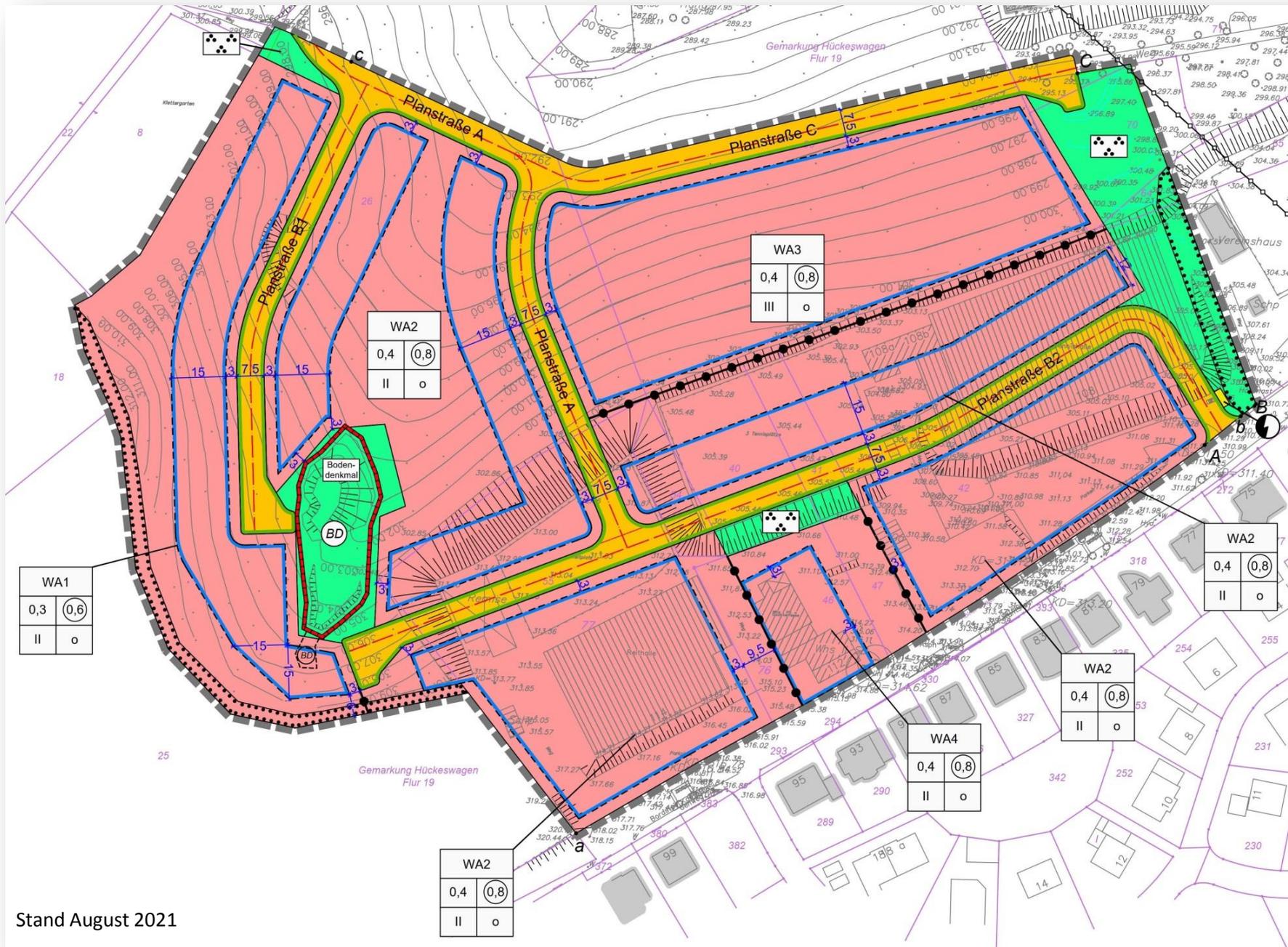
- Entwurf - M 1:1.000



- Planzeichenerklärung**
- Nutzungsschablone:**
- | | |
|---|--|
| 1 | 1 - Art der baulichen Nutzung |
| 2 | 2 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| 3 | 3 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) |
| 4 | 4 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) |
| 5 | 5 - Bauweise (§ 22 BauNVO) |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Algemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung Feuerwehr**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (z.B.)
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B.)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B.)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentlicher Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie**
- Abchnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)**
- Einfahrtsbereich**
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Zweckbestimmung Elektrizität
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Wassertransportleitung der Bergischen Trinkwasserverbund-GmbH
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Zweckbestimmung Parkanlage
 - Zweckbestimmung Gehölzbestände
 - Zweckbestimmung Wiese
 - Zweckbestimmung Bodendenkmal
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- Nachrichtliche Übernahme / Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
 - Bodendenkmal
 - Bodendenkmal-Verdachtsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 3 Abs. 4 BauNVO)
 - Lage der Straßentrasse
 - Stellfläche oder Garage Bürgerbus
- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - örtlich gemessene Höhe
 - Gebäudebestand
 - Baumbestand
 - Böschung
 - Vermessung Baugrenzen und Abstände

Flächenfestsetzungen	Fläche in m ²
Gemeinbedarfsflächen	5.257
Allgemeines Wohngebiet	36.740
Verkehrsflächen	16.067
Versorgungsflächen	10
Öffentliche Grünflächen	12.568
Plangebiet gesamt	70.643

Zeichnerische Änderungen



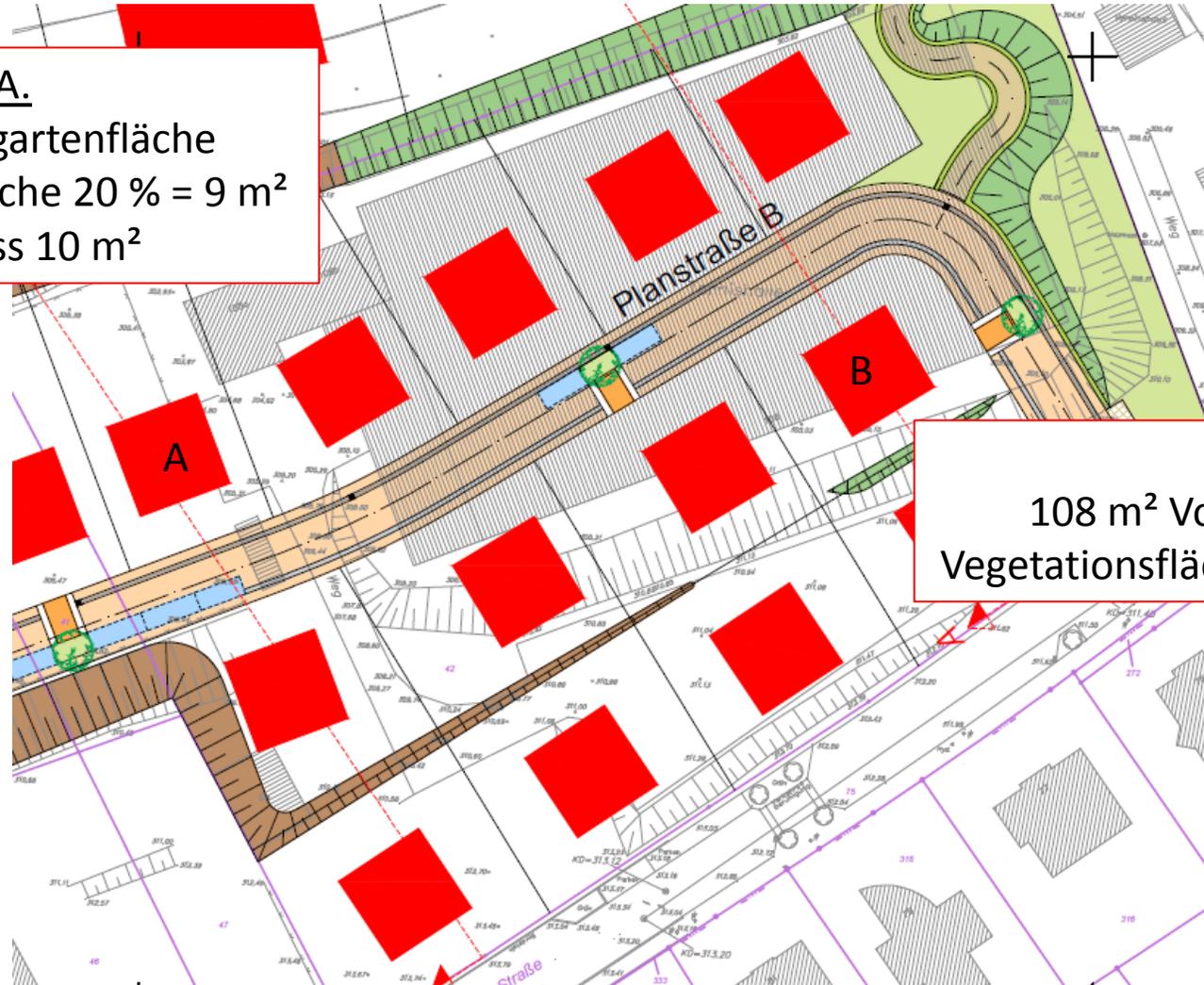
Stand August 2021

Änderungen der textlichen Festsetzungen

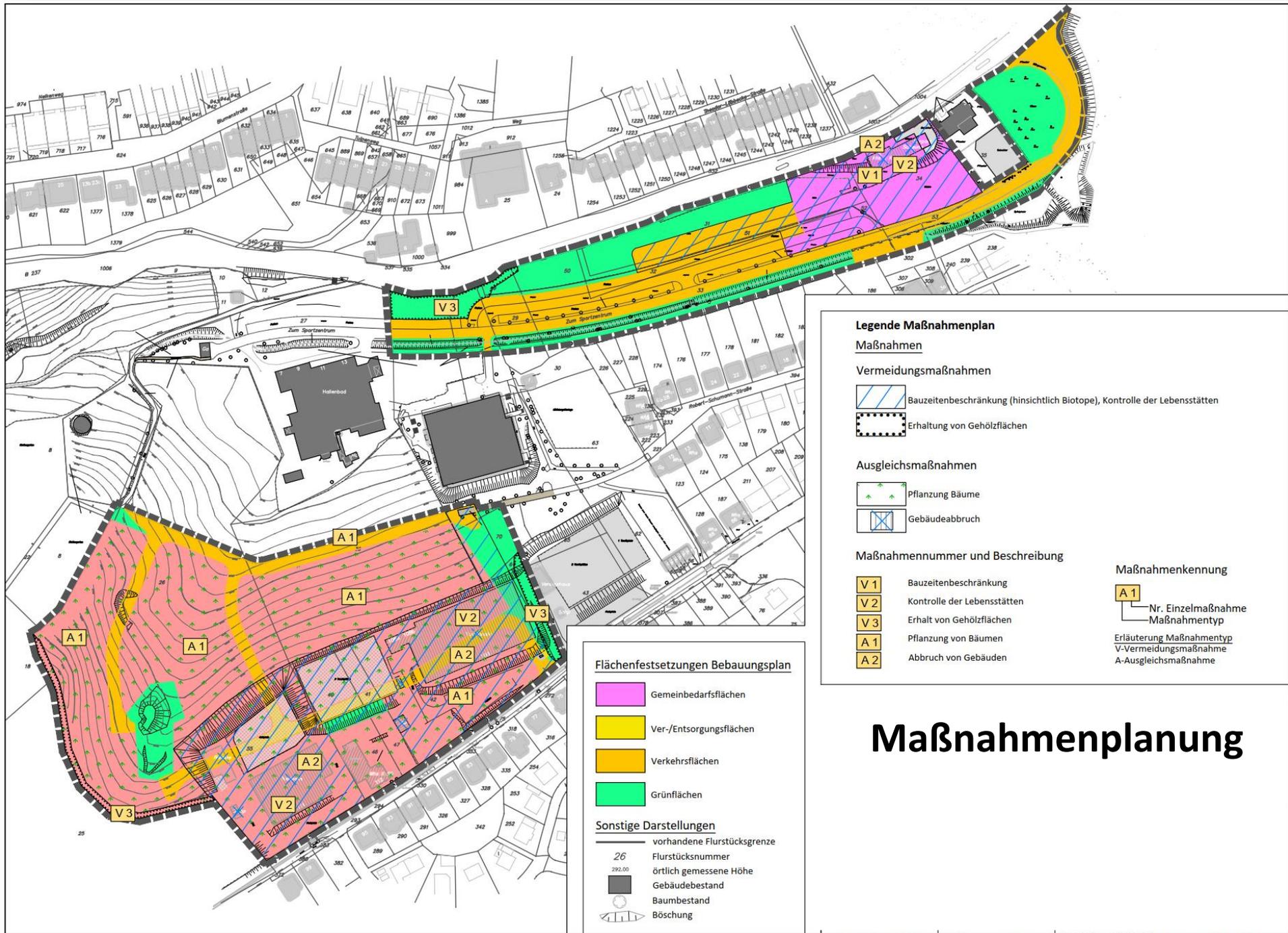
7. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 450 m² ein Baum der Pflanzliste 1, Pflanzqualität Hochstamm, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Änderungen der textlichen Festsetzungen

A.
45 m² Vorgartenfläche
Vegetationsfläche 20 % = 9 m²
-> muss 10 m²



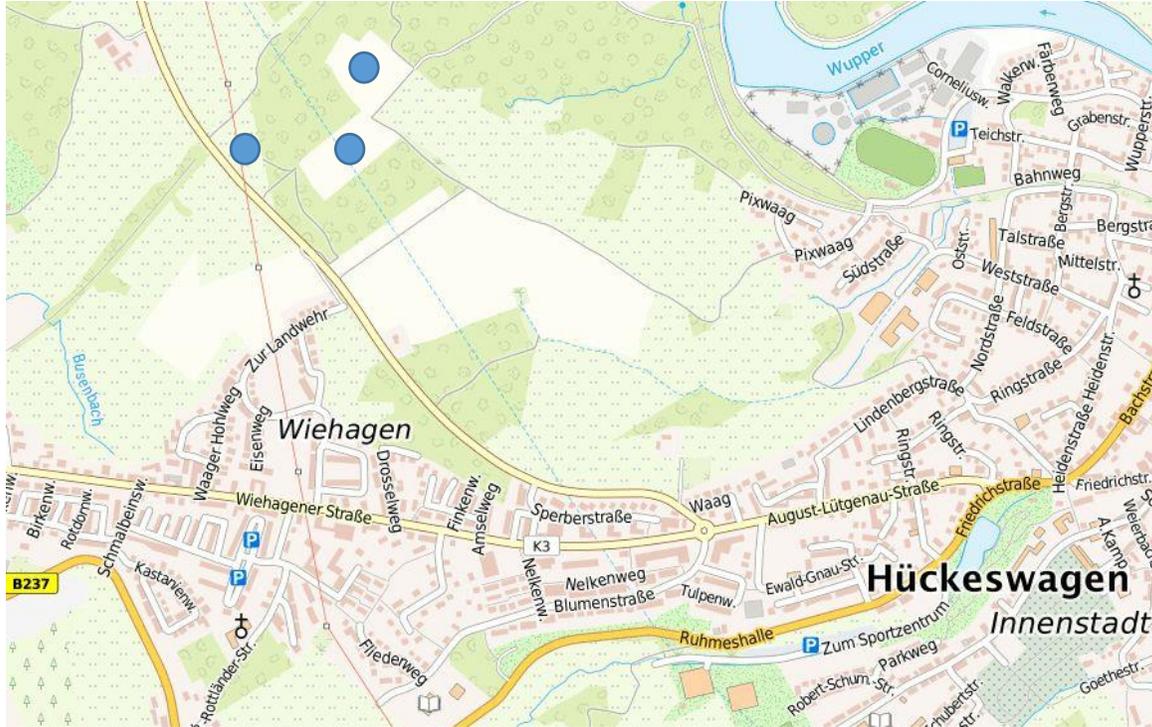
B.
108 m² Vorgartenfläche
Vegetationsfläche 40 % = 43,2 m²



Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs

Plangebiet BP 78 „Eschelsberg“	
Ökowerte im Ausgangszustand Gesamtökowert A	433.056
Ökowerte aufgrund der Folgen der bauplanrechtlichen Festsetzungen Gesamtökowert B	203.711
Differenz (Göw A-B)	229.345

Externe Kompensationsmaßnahme



Maßnahmenbeschreibung

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die dafür vorgesehenen Flächen liegen nur ca. 1.200 m nordwestlich des Plangebietes. Diese befinden sich in der Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 27 auf den Flurstücken 7, 8, 128, 129 und 1012.

Die Grundstücke sind Eigentum der HEG und wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vom Bodentyp her handelt sich dabei um Braunerden und Pseudogley-Braunerden mit mittlerer Bodengüte. Die Erosionsgefährdung wird als ‚sehr hoch‘ eingestuft.

Die externe Kompensationsfläche dient nicht nur dem Bebauungsplan Nr. 78 „Eschelsberg“, sondern auch dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 „Löwen-Grundschule“, welcher an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzt. Der dortige Bedarf an externen Kompensationsflächen beträgt 134.062 Ökowertpunkte. In Summe sind dies 363.407 Ökowertpunkte.

Demnach ist die Kompensation des Schutzgutes Biotope gewährleistet. Die Umsetzung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, welcher zwischen der HEG und der Schloss-Stadt Hückeswagen vereinbart wird.

Für das Schutzgut Biotope ermitteln sich folgende Wertpunkte:

Externe Maßnahmen	Biotoptyp (Ausgangszustand)	Fläche m ²	Ausgangswert n. Froelich / Sporbeck	Zielbiotop	Zielwert n. Froelich / Sporbeck	Aufwertung	Ökowertpunkte
Biotopeaufwertung							
Flächen A u. B	HA0 Acker ohne Wildkräuter	30.000	6	A1 artenreiche Mähwiese	17	+11	330.000
Fläche C	A3 artenarme Intensiv-Fettwiese	5.800	10	HK21 Obstwiese	17	+7	40.600
Fläche C (wie vor, hier Teilfläche mit Neophyten)	A3 artenarme Intensiv-Fettwiese	200	7	HK21 Obstwiese	17	+10	2.000
							372.600

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**