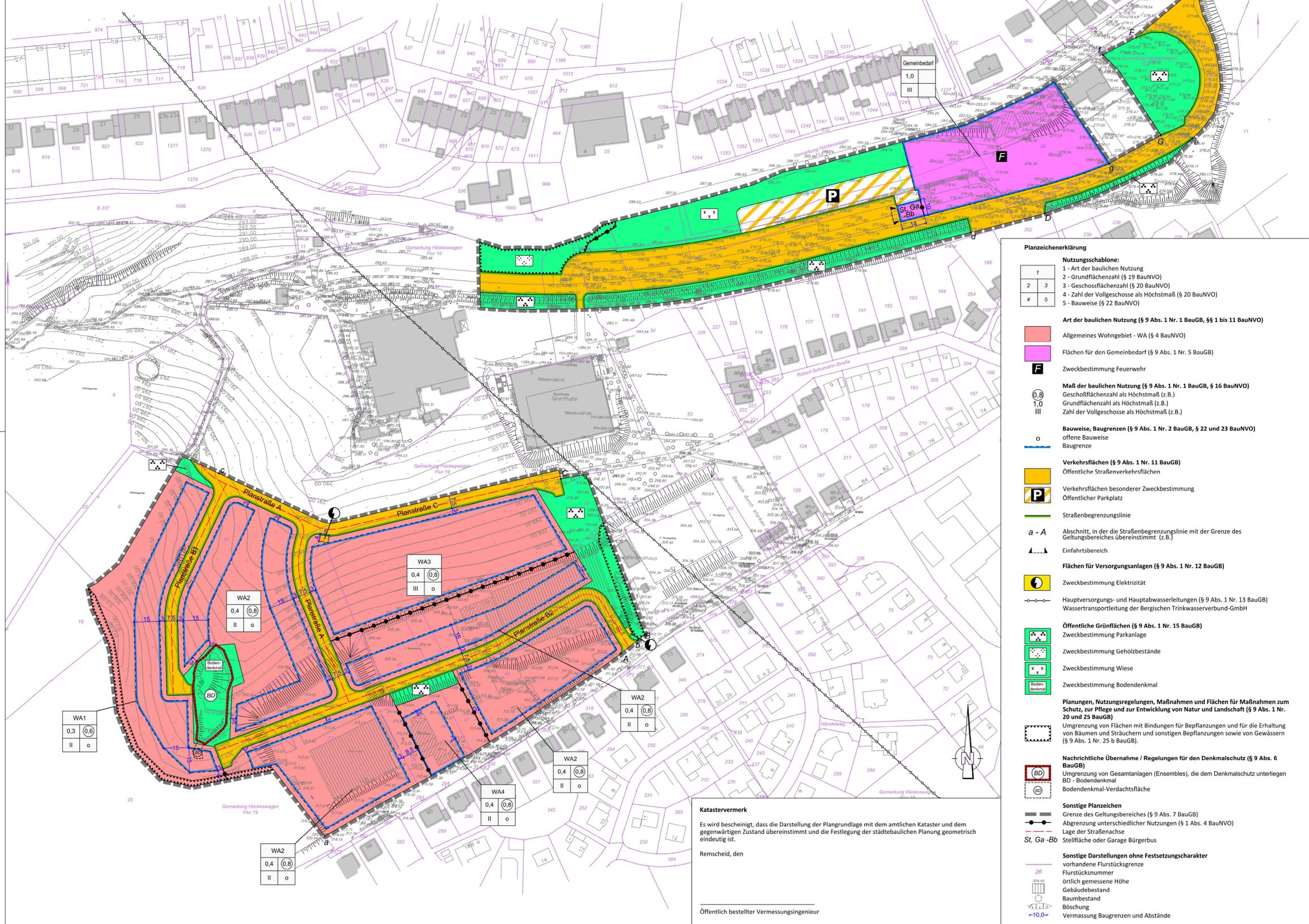


# Bebauungsplan Nr.78 "Eschelsberg"

## M 1:1.000



- Planzzeichenerklärung**
- |   |  |
|---|--|
| 1 | Nutzungsschablone:                                     |
| 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) |
|   | 5 - Bauweise (§ 22 BauNVO)                             |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 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)**
- o Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B.)  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B.)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- o Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- P Öffentlicher Parkplatz
- o Straßenbegrenzungslinie
- a - A Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)
- o Einfahrtsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- o Zweckbestimmung Elektrizität
- o Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- o Wassertransportleitung der Bergischen Trinkwasserverbund-GmbH
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- o Zweckbestimmung Parkanlage
- o Zweckbestimmung Gehölzbestände
- o Zweckbestimmung Wiese
- o 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)**
- o 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 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme / Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- o Umgrenzung von Gesamtsanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- o BD - Bodendenkmal  
o BD - Bodendenkmal-Verdachtsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- o Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- o Lage der Straßenachse
- o St, Ga -Bb Steifläche oder Garage Bürgerbus
- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- o vorhandene Flurstücksnummer
- o Flurstücksnummer
- o örtlich gemessene Höhe
- o Gebäudebestand
- o Baumbestand
- o Böschung
- o Vermessung Baugrenzen und Abstände

**Katastervermerk**

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.

Remscheid, den

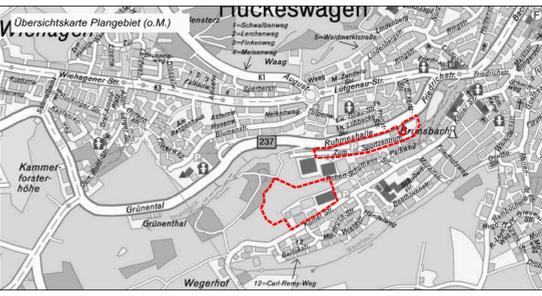
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Textliche Festsetzungen**
- Innerhalb der Gemeindefläche für die Feuerwehr sind die Errichtung und Nutzung von folgenden Anlagen sowie diesen dienenden Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
    - die Errichtung und der Betrieb eines Feuerwehrhauses,
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
    - die Errichtung einer Stellfläche oder Garage für den Bürgerbus
  - Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO):  
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
  - In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO).
  - Für die Baugebiete WA 1 und 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und für das WA 4 wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe wird durch die mittlere Höhenlage der Straßenachse der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage des jeweils tiefer liegenden Straßenschnitts maßgeblich. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen der Baugrundstücke an der Kölner Straße ist die nächstgelegene Fahrbahnkante (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
  - In den Baugebieten wird die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss auf maximal +0,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe wird durch die mittlere Höhenlage der Straßenachse der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage des jeweils tiefer liegenden Straßenschnitts maßgeblich. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen der Baugrundstücke an der Kölner Straße ist die nächstgelegene Fahrbahnkante (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
  - Entlang der Planstraße C sind vier Bäume der Pflanzliste 3, Pflanzqualität Hochstamm, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).
  - Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> ein Baum der Pflanzliste 1, Pflanzqualität Hochstamm, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).
  - In den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die Errichtung von Wegen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
  - Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bodendenkmal" ist als Wiese mit extensiver Pflege zu entwickeln. Zulässig ist die Errichtung von Sitzbänken, Spielgeräten und Schautafeln. Erforderliche Erdarbeiten sowie Gehölzpflanzungen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Abs. 6 BauGB).
  - Im Baugbiet WA1 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in dem als Bodendenkmal-Verdachtsfläche gekennzeichneten Bereich die Errichtung baulicher Anlagen nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DStGH NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hückeswagen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.
  - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Vorgartenfläche anzulegen sind. Die Vorgartenflächen sind mit einem Anteil von mindestens 20 % als Vegetationsfläche und somit wasserundurchlässig bzw. wasserdrainierend zu gestalten, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Liegt dieser Anteil bei unter 10 m<sup>2</sup> sind mindestens 10 m<sup>2</sup> als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind mindestens 40 % der Vorgartenflächen als Vegetationsfläche zu gestalten. In diesen Vegetationsflächen sind Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen unzulässig.

- Pflanzlisten**
- Pflanzqualitäten:**  
Bäume: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm (Einzelbäume), verpflanzter Heister (Flächenpflanzung), Sträucher: min. 2 x verpflanz
- | Pflanzliste 1 - Bäume        |                         |                      |                      |
|------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Acer campestre               | Feldahorn               | Crataegus oxyacantha | Zweigflügel Weißdorn |
| Acer pseudoplatanus          | Bergahorn               | Euonymus europaeus   | Pflaflenhütchen      |
| Carpinus betulus             | Hainbuche               | Fragaria alnus       | Faulbaum             |
| Malus sylvestris             | Wildapfel               | Prunus spinosa       | Schlehe              |
| Prunus avium                 | Vogel-Kirsche           | Rhamnus cathartica   | Kreuzdorn            |
| Pyrus pyrastrer              | Wildbirne               | Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder   |
| Sorbus aucuparia             | Eberesche               | Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball  |
| Tilia cordata                | Winterlinde             |                      |                      |
| Pflanzliste 3 - Straßenbäume |                         |                      |                      |
| Carpinus betulus, Fastigiata | Säulenhainbuche         |                      |                      |
| Fraxinus ornus               | Blumenesche             |                      |                      |
| Quercus robur, Fastigiata    | Säuleneiche             |                      |                      |
| Sorbus intermedia, Brouwers  | Schwedische Mehlbeere   |                      |                      |
| Pflanzliste 2 - Sträucher    |                         |                      |                      |
| Cornus mas                   | Kornelkirsche           |                      |                      |
| Cornus sanguinea             | Bluthartriegel          |                      |                      |
| Corylus avellana             | Hasel                   |                      |                      |
| Crataegus monogyna           | Eingrifflicher Weißdorn |                      |                      |
- Hinweise**
- 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.
  - Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die archäologischen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Dazu sind die Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen des archäologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 78, mit Stand vom Januar 2021 zu beachten.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in der Fassung vom 4. August 2018 und vom 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
  - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. 2016 Nr. 34 S. 933 bis 964), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
  - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DStGH) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
  - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Verfahrensvermerke	
Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 29.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 "Eschelsberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 78 "Eschelsberg" wurde am 10.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.08.2020 bis 24.09.2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2020.
Schloss-Stadt Hückeswagen, den..... 2021	Schloss-Stadt Hückeswagen, den..... 2021
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umweltschutz der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 23.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 27.09.2021 bis 27.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.09.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schloss-Stadt Hückeswagen, den..... 2021	Schloss-Stadt Hückeswagen, den..... 2021
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 23.11.2021 geprüft und abgewogen.	Der Bebauungsplan Nr. 78 "Eschelsberg" wurde am 23.11.2021 vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 78 "Eschelsberg" wurden gebilligt.
Schloss-Stadt Hückeswagen, den..... 2021	Schloss-Stadt Hückeswagen, den..... 2021
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Bebauungsplan Nr. 78 "Eschelsberg" wird hiermit ausgefertigt.	Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 78 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	Schloss-Stadt Hückeswagen, den..... 2021
Bürgermeister	Bürgermeister



Planart: Bebauungsplan		Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen 03375 52357-30 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de
Planungsphase: Satzungsbeschluss		
bearbeitet:	Brehm, Herwig, Schmidt	Stadt Land BREHM
gezeichnet:	Herwig, Schmidt	
Maßstab: 1:1000	Projekt-Nr.: B-L-18-23	
Planformat: 1155x594	Datum: 11.2021	