

Schloss-Stadt Hückeswagen; BP Wohngebiet Brunsbach

I. Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
		Erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedriger maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

4.2 Schlaf- und Kinderzimmer

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

4.3 Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

5. Begrünung des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

5.1 Begrünung des Baugrundstückes

Auf dem Baugrundstück ist je 400 m² ein Baum der Pflanzliste 1, Pflanzqualität Hochstamm, zu pflanzen.

Weiterhin sind auf mindestens 600 m² Gehölze (z. B. heimische Blühsträucher und fruchttragende Gehölze, siehe Pflanzliste) anzupflanzen. Gehölze die erhalten werden, sind anzurechnen.

5.2 Dachbegrünung

Gebäudebegrünung - Dächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Neigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbbare Dachterrassen, notwendige Erschließungsflächen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der FLL-Richtlinien vorzusehen (siehe Teil C I. Hinweise Nr. 7).

6. Immissionsschutz - Verkehrslärm

6.1 Passiver Schallschutz

6.1.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen.

6.1.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in

Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1 GF 1

Für die durch Planeinschrieb mit GF 1 gekennzeichnete Fläche gilt, dass die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 25, Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 19 zu belasten ist.

7.2 GF 2

Für die durch Planeinschrieb mit GF 2 gekennzeichnete Fläche gilt, dass die Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 24, Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 19 zu belasten ist.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)
Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.

Pflanzlisten

Pflanzqualitäten

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm (Einzelbäume), verpflanzter Heister (Flächenpflanzung), Sträucher: mindestens zweimal verpflanz

Pflanzliste 1 – Bäume

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

Pflanzliste 2 – Sträucher

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

Teil C: nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

I. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Bauverbotszone, Baubeschränkungszone der B 237

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Verlauf der Bundesstraße B 237 begrenzt. Daher sind Auflagen und Beschränkungen für die Nutzung des Geländes zu beachten.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 237 sowie B 237n gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG sind innerhalb dieser Bauverbotszone bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Metern, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Satz 2 des § 9 Abs. 2 FStrG gilt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG.

Auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 6 FStrG zu Werbeanlagen wird hingewiesen.

2. Anschluss und Benutzungszwang gemäß der Entwässerungssatzung der Schloss-Stadt Hückeswagen

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).

II. Kennzeichnungen

(...)

III. Hinweise

1. Meldepflicht bei Funden von Kampfmitteln

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten 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. 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 Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutzeiten 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 Kontrolle hinsichtlich möglicher Gebäudebrüter durchzuführen. Kurzfristig vor Beginn der Vorhabenumsetzung sind ein bis zwei Ein-/Ausflugskontrollen für Fledermäuse durchzuführen, damit sichergestellt werden kann, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen identifiziert und geschützt werden können.

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 /Altlasten

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten kann abfallrechtlich relevantes Aushubmaterial anfallen.

Es gelten grundsätzlich die Vorgaben des Bodenschutzrechtes, soweit in anderen Rechtsbereichen (z. B. Bergrecht) keine detaillierten Vorschriften enthalten sind. Auf den Gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz IV-3-953-26308-IV-8-1573-30052- v. 9.10.2001 u. d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr – VI A3 – 32-40/45 – v. 9.10.2001 „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen im Straßen – und Erdbau“ wird hingewiesen.

Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

5. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

6. Starkregenereignisse

Es sind Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen zu treffen.

7. Gesetze, Verordnungen, Erlasse

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“.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Benutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGGL. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Westfalen (Landesbauordnung 2018) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW, S. 822)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 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. 933-964), zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 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- DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)