

Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 44 B "Großberghäuser Bucht" 7. Änderung



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Betriebshof“
1.2 Allgemeine Zweckbestimmung
Das Gebiet dient vorwiegend als Betriebshof für die Gewässerunterhaltung.

2. Zulässig sind die Zweckbestimmung „Betriebshof“ dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen:
- Gebäude und Anlagen für die Wartung und Unterhaltung (insbesondere Fahrzeughallen und Werkstätten)
- die für den Betriebshof zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Hausmeisterwohnung
- Schulungsräume sowie zugehörige Sanitär- und Sozialräume
- Räume für Besucher / Öffentlichkeitsarbeit
- Stellplatzanlagen (Pkw, Bus)
- Garagen
- Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen
Die zulässigen Höhen (OK_{max}) von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO über Normalhöhen (u. N.NH) festgesetzt.
Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Oberkanten können von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc. um max. 3,0 m auf bis zu 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf ein unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen wie z.B. Schornsteine und Antennenanlagen.
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In dem Baugelände sind die der Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas und Wasser, zur Ableitung von Wasser dienende Nebenanlagen sowie technische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Natur und Landschaft**

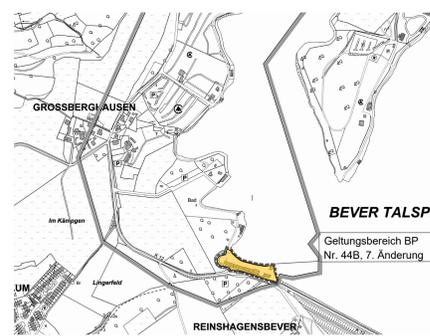
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
Folgende Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden festgesetzt:
Maßnahmen zum Bodenschutz
Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs
Maßnahmen zur Vermeidung des Versauerungsgrades
Zur Vermeidung des Versauerungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sollen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen) mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen werden, z.B. breitflächige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Dadurch vermindert sich die versiegelte Fläche und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleibt erhalten.
Wasserschutzmaßnahmen
Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit Wasser gefahrdrohenden Stoffen zu berücksichtigen. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Beladen der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen auftreten.
Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrelevanter Beeinträchtigung
Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brut- oder winterlebenden Vögel vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzröckungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, da sich einige Stropvogelarten im August hinziehen können.
Empfehlung: Als Vermeidungsmaßnahme weitere Brutversuche durch Schwalben im Plangebiet wird empfohlen, in den betroffenen Gebäuden im Winter die Sparren zu verhängen und damit für Schwalben unzugänglich zu machen (vgl. Teil C Hinweise, Pkt. 3 „Artenschutz“).
Lichtemissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind Beseitigungsmittel zu verwenden, die eine geringe Anziehungskraft auf Insekten haben (z.B. warmweiße LED-Lampen).
- Örtliche Bauvorschriften**

Dachformen und Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind allgemein nur Walmd- und Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45 Grad sowie flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.
Als Farbe der Dachdeckung sind ein Erdfarben orientierte Rot- und Graublau zulässig.
Die Begrünung von Dachflächen und Fassaden ist mit 15 Grad Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation ist zulässig.

Teil C: Hinweise

- Meldpflicht bei Funden von Kampfmitteln**
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hatte in seiner Stellungnahme vom 23.07.2020 mitgeteilt, dass eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen am Standort des Betriebshofes nicht erforderlich ist.
Da demnach nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird auf die Meldpflicht bei Funden von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44B, 7. Änderung hingewiesen.
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahngründungen, Verlastarbeiten) wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMB) zu Bohr- und Rammarbeiten wird hingewiesen.
- Meldpflicht bei Funden von Bodendenkmälern**
Es wird ausdrücklich auf die §§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenhof, 51491 Overath, Tel: 0226/9300-0, Fax: 0226/9300-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Artenschutz**
Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brut- oder winterlebenden Vögel vor Zerstörung zu schützen. Nebenliegende Baumfällungen und Gehölzröckungen sind nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, einschließlich zulässig.
Vor Abbruch / Umbau bestehender Gebäude ist eine Kontrolle hinsichtlich möglicher Gebäudebrüter durchzuführen. Als vorbeugende Maßnahme zur Unterbindung von Brutversuchen durch Schwalben wird empfohlen, in den betroffenen Gebäuden im Winter die Dachsparren zu verhängen und damit für Schwalben unzugänglich zu machen.
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.
- Bodenschutz**
Auf das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (DIN 18399:2016-09, Landesbodenschutz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird hingewiesen.
- Wasserlinie Bevertalperre**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserlinie der Bevertalperre als höchstes Stauziel eine Höhe von 295,96 m ü. NN erreichen kann.
Die Geländehöhen der überbaubaren Grundstücksflächen liegen oberhalb der höchsten Wasserlinie.
Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche bauliche Schutzmaßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen.
Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“, der DIN 1054 „Zulassung Belastungen des Baugrunds“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifizierung für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.
- Starkregenereignisse**
In der Starkregenkarte (Quelle Kanalinformationen Stadt Hückeswagen / Hochwassergefährdung / Starkregengefährdung) ist eine Teilfläche des Plangebietes als Überflutungsgebiet dargestellt. Daher werden die Bauherren hier auf ggf. erforderliche Maßnahmen zum Objektschutz in Eigenverantwortung hingewiesen.
- Hinweis**
Die in den textlichen Festsetzungen genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Schloss-Stadt Hückeswagen, Auf'm Schloss 1, während der Öffnungszeiten in der Abteilung FB III – Ordnung und Bauen – eingesehen werden.

Lageplanübersicht



Verfahrensvermerke

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 27.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44B "Großberghäuser Bucht" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44B wurde am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet. 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 2023	Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung und Wirtschaftsförderung der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44B, 7. Änderung, mit Begründung begutachtet. Der Entwurf sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet. 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 2023
Bürgermeister	Bürgermeister
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 2023	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 2023
Bürgermeister	Bürgermeister
Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B "Großberghäuser Bucht" wurde am vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B wurde begutachtet. Schloss-Stadt Hückeswagen, den 2023	Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B 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 2023
Bürgermeister	Bürgermeister
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 2023	Entwurf und Bearbeitung für die Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Köln, den
Öffentl. best. Vermessungsgenieur	Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Hauptstr. 44, 50667 Köln Tel: 0221 947 72-0 Fax: 0221 947 72-18 info@stadtplanung@jansen.de

Schloss-Stadt Hückeswagen



Bebauungsplan Nr. 44 B "Großberghäuser Bucht" 7. Änderung

Teil A: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Betriebshof (§ 11 BauNVO)	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Bemaßung - Winkel 90°	Planunterlage Flurstücksgrenze Flurstücknummer Gebäude Überdachung Böschung	Mauer Zaun Leuchte Kanaldeckel Höhe ü. NNH	Baum / Bewuchs Wasserstand Bevertalperre in m ü. NNH mit Datum vom 11.09.2018
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) GRZ 0,8 Grundflächenzahl (max.) II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß OK _{max} Oberkante, max. Höhe ü. NNH				
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze				

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Bauabstandsverordnung (BauABV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176). Hinweis: textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.

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. September 2021 (GV. NRW, S. 1066), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

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. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW, S. 139), in Kraft getreten am 19. Februar 2022.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

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 vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), neu gefasst durch Art.1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW, S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW, S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.