

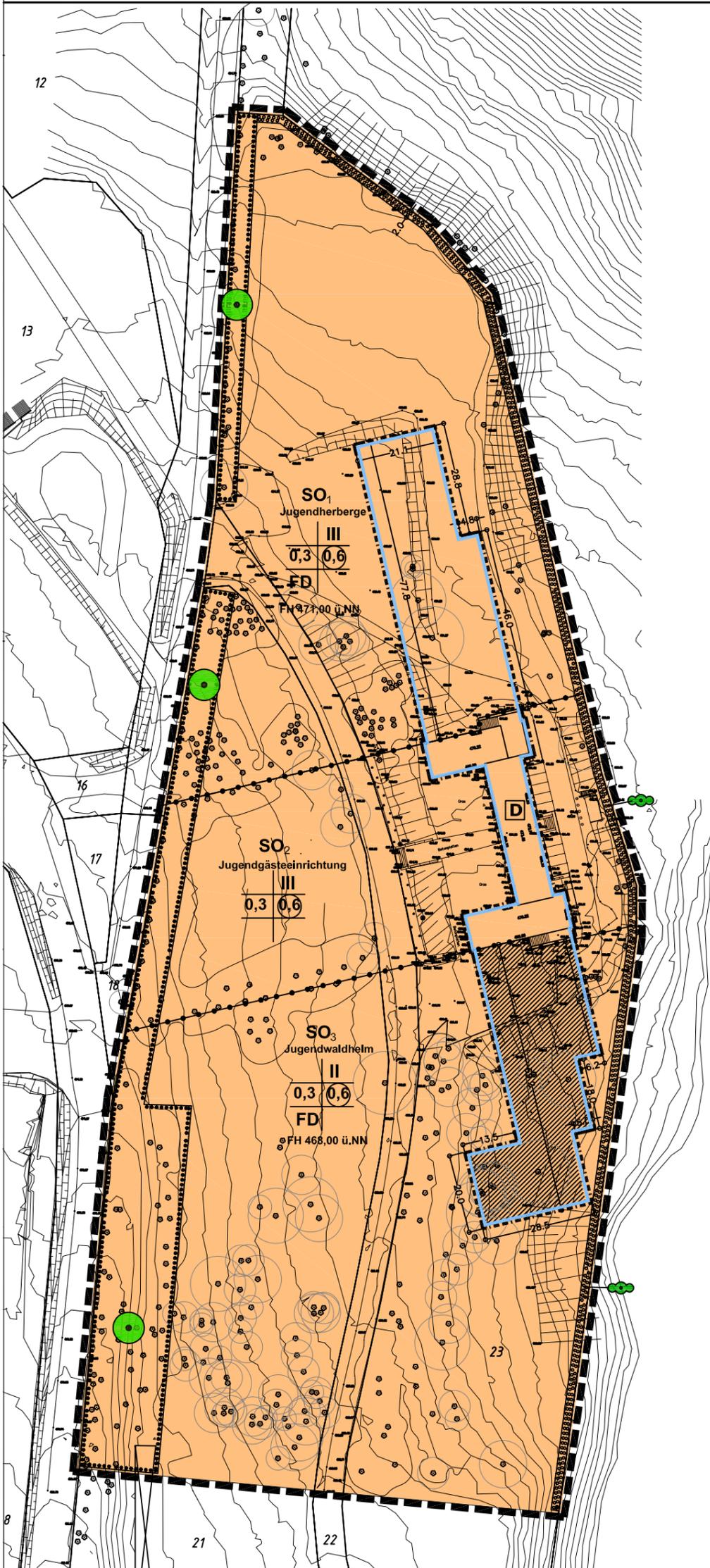


Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 102

Vogelsang - Redoute

Stadt im
Nationalpark
Eifel



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendgästeeinrichtung / Jugendwaldheim“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (maximale Firsthöhen) i.V.m. der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 Bau NVO
Im Bebauungsplan sind die maximale Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhen ist Normalhöhennull (NHN).

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 In dem Sondergebiet SO 1 und SO 3 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze, Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen etc. zulässig.

3.3 In dem Gebiet SO 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig. Unzulässig sind jedoch bauliche Anlagen und aufstehendes Mobiliar, mit Ausnahme von Sitzgelegenheiten.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu sichern und nach einem evtl. Abgang zu ersetzen.

4.2 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist, zur Vermeidung von Störungen des angrenzenden FFH-Gebietes Kermeter und der Nationalparkflächen, innerhalb des festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen, eine dichte Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen.

4.3 Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht und des Oberbodens sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. Februar bis 31. August) durchzuführen.

Baubegleitung durchzuführen, die dazu dient, artenschutzrechtliche Betroffenheiten der in der Redoute siedelnden Fledermause zu vermeiden. Die konkreten Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

4.5 Für die Beleuchtung in den Außenbereichen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (Natriumdampfplampen) oder nicht diffuse Lichtquellen einzusetzen. Die Beleuchtung der Außenbereiche ist im Weiteren auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5.0 Regelungen der Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist ein Konfliktbereich „Bodendenkmal“ festgesetzt. In dem entsprechend festgesetzten Bereich ist eine bauliche Nutzung erst zulässig, wenn nach Durchführung einer archäologischen Prospektion und ggf. weiterer Untersuchungen die Freigabe durch das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erklärt wird.

Aufschiebende Bedingung
Vor der Realisierung der Planung muss vom Vorhabenträger geklärt werden, in welchem Umfang Bodendenkmäler erhalten sind und welche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler - bei Einhaltung der planerischen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung - erforderlich werden.

Im Bereich des festgesetzten Konfliktbereiches darf mit den Erdarbeiten zur Realisierung der Vorhaben sowie mit der Errichtung von Erschließungsanlagen erst dann begonnen werden, wenn durch Sachverhaltsermittlung die Betroffenheit von Bodendenkmälern ermittelt wurde. Dies hat durch eine vom Vorhabenträger beauftragte archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW zu erfolgen.

Dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird zudem das Recht eingeräumt, die Flächen im Rahmen der Sachverhaltsermittlung zu begutachten und ausgehend von der denkmalrechtlichen Bedeutung der aufgedeckten Bodendenkmäler in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Schleiden denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen vorzugeben.

B. Hinweise / Empfehlungen

1. Waldabstand
Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VVBauONRW) Ziffer 72.23 soll ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zu Waldflächen eingehalten werden. Im vorliegenden Fall wird der nicht überbaubare Sicherheitsabstand zum Waldrand nicht eingehalten.
Es ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Waldeigentümers in das Grundbuch einzutragen, nachdem alle vom Wald ausgehenden Schäden und Beeinträchtigungen vom Besitzer der zukünftigen Gebäude ohne Ansprüche auf Schadenersatz geduldet werden.

2. Bodendenkmalpflege
Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nach derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

3. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

4. Bodeneingriffe / Kampfmittel
Im Vorfeld der Planungen können ggf. konkrete Untersuchungen zur Abklärung eines Kontaminationsverdachts erforderlich werden. Auch sind in einem solchen Falle Arbeitsschutzmaßnahmen bei Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die zuständige Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen bereits in den Planungsprozess einzubinden. Darüber hinaus besteht das grundsätzliche Erfordernis, die zuständige Untere Bodenschutzbehörde bei Planungsvorhaben zu beteiligen. Weiterhin beabsichtigt das Innenministerium, ein Gesamtträumkonzept für den Standort zu erstellen. Unabhängig davon sollten vor Bautätigkeiten in Flächen mit hohen Kampfmittelrisiken Experten des Kampfmittelräumdienstes hinzugezogen werden.

Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasterachweis – Stand vom überein.
....., den

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
....., den

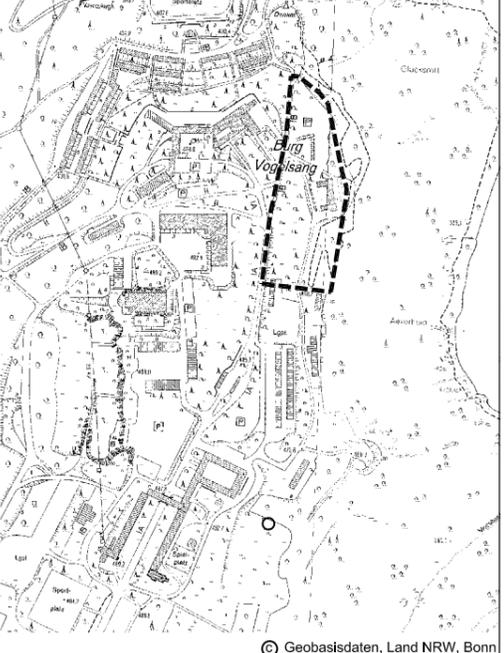
Entwurfsbearbeitung:
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzarath
Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen

Euskirchen, den

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- SO** Sondergebiete
 - Zweckbestimmung: z.B. Jugendherberge
 - SO 1** Gliederung der SO-Flächen
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,3** Geschößflächenzahl
 - 0,6** Grundflächenzahl
 - III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - FH** maximale Firsthöhe über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze**
 - FD** Flachdach
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen**
 - hier: Bäume und Sträucher
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - hier: Sträucher
- Regelungen für den Denkmalschutz
- D** Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
- Regelungen für den Denkmalschutz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße der baulichen Nutzung**
 - Konfliktbereich Bodendenkmalpflege (sh. textliche Festsetzungen)**

Übersicht M. ca. 1: 5000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415)

Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) vom 24.6.2004

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466).

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1.3.2000, zuletzt geändert am 9.5.2000 (GV NRW. S. 439)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Verfahren

Der Rat der Stadt Schleiden hat amgemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schleiden, den

(S)

Bürgermeister Schriftführerin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Schleiden, den

(S)

Bürgermeister Schriftführerin

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt, bzw. die Erteilung der Genehmigung sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) amortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Schleiden, den

(S)

Bürgermeister

Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 102

Vogelsang - Redoute

Gemarkung: Dreibern Flur: 66

Stand: öffentliche Auslegung