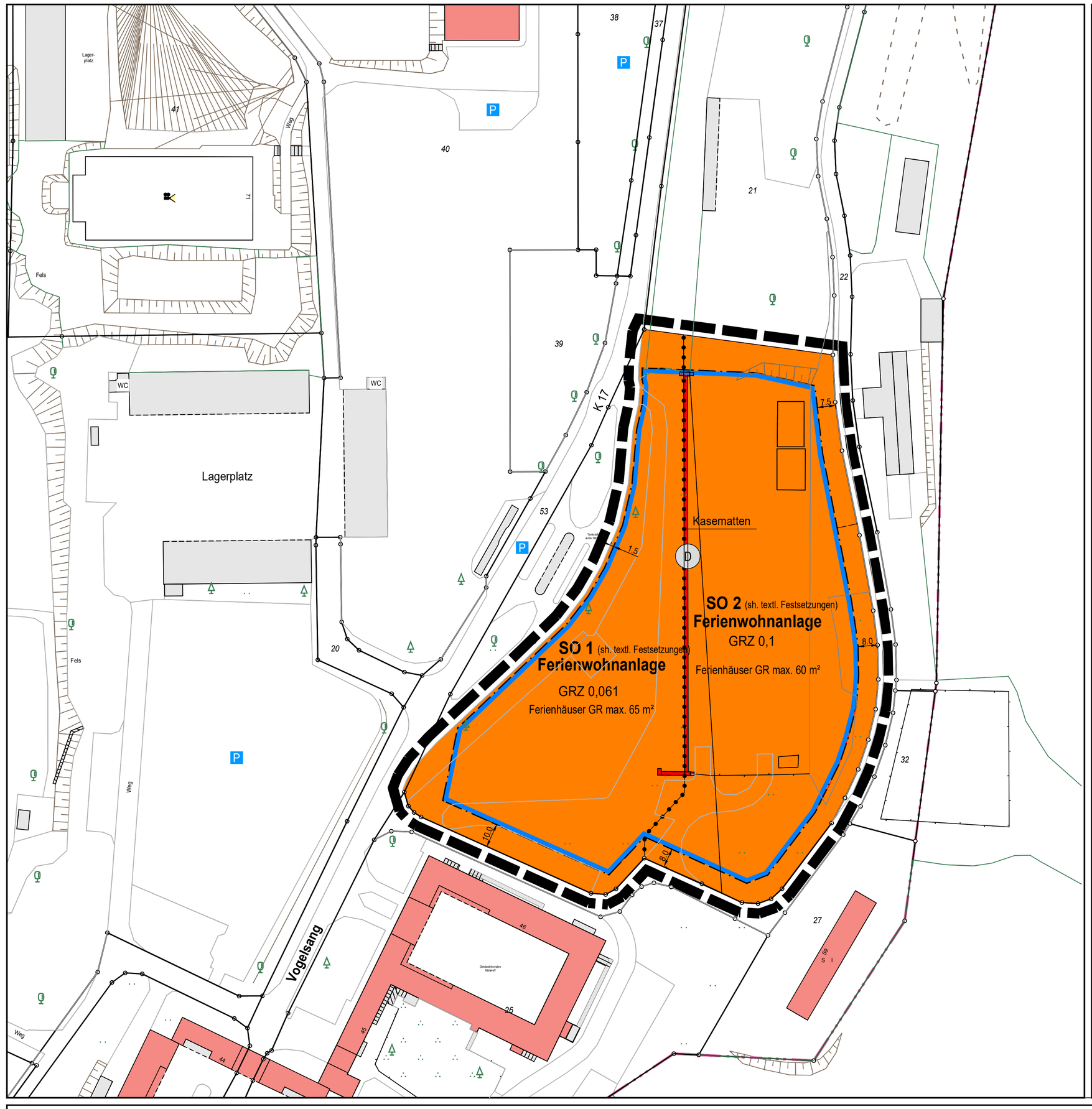
STADT SCHLEIDEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 113 "Ferienwohnanlage Vogelsang" M. 1: 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 und § 10 BauNVO als Sondergebiet das der Erholung dient, Zweckbestimmung: **Ferienwohnanlage** festgesetzt.

Im Sondergebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund der Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Im Gebiet werden zudem der Ferienwohnanlage dienende Einrichtungen zugelassen. Diese sind:
- Rezeption
- Sanitärbereiche
- Küche
- Gemeinschaftsräume

Das Gebiet wird gegliedert in SO 1 (obere Ebene) und SO 2 (untere Ebene).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Gebiet **SO 1** sind Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 65 m², Gebäudehöhe (First) 6,00 m, in keinem Fall höher als 492,1 m ü.NHN, max. Traufhöhe 4,50 m, geneigte Dachflächen zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden sind auch Flachdächer zulässig.
Grundflächenzahl (GRZ) im **SO 1** 0,061
max. 14 Gebäude

2.2 Im Gebiet **SO 2** sind Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 60 m², Gebäudehöhe (First) max. 6,00 m zulässig.
Bei eingeschossigen Gebäuden sind auch Flachdächer zulässig.
Grundflächenzahl (GRZ) im **SO 2** 0,1.
max. 10 Gebäude.

3.0 Garagen und Carports
Garagen und Carports sind in den SO Gebieten nicht zulässig.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

Das Gelände ist durch das Anlegen eines intensiven Baumbewuchses, bestehend aus heimischen Gehölzen zu gliedern.
Zur Haupterschließungsstraße (K 17) ist ein Schutzwall von 1 m Höhe anzulegen und zu bepflanzen.
Auf die Gehölzliste im Anhang wird hingewiesen.

5.0 Festsetzungen zum Artenschutz

5.1 **V1: Minimierung baubedingter Flächeninanspruchnahmen**
Baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z.B. Baufeldfreimachung, Anlage und Nutzung von Lagerflächen, von Stellflächen für Baumaschinen) sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren sind insbesondere vermeidbare baubedingte Eingriffe in Gehölze und randliche Grünflächen aufgrund der Lebensraumfunktionen insbesondere für die nicht planungsrelevanten Vogelarten.

5.2 **V2: Zeitliche Beschränkung der Eingriffe, insbesondere der Baufeldfreimachung in Vegetationsflächen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelbruten**
Sollte im Einzelfall die Fällung und Rodung von Bäumen und Strauchaufwuchs erforderlich sein, so ist dies außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere, 1. März bis 30. September) durchzuführen, also zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar.
Falls vorhabenbedingte Eingriffe in die Vegetation innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogel-arten erfolgen müssen, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten bzw. Zerstörungen von Nestern und Eiern brütender Vögel vorzusehen, z.B. eine ökologische Baubegleitung, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass für alle Vogelarten der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsstadien wildlebender Tierarten) eintritt.

5.3 **V3: Verminderung bau- und betriebsbedingter Lichtemissionen**
Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des Geländes der Ferienwohnanlage ist zu unterlassen, um Fledermausarten und deren potenzielle Nahrung (nachtaktive Wirbellose) möglichst wenig zu beeinträchtigen und die Gefahr einer Tötung von Insekten zu verringern. Die betriebsbedingte Beleuchtung soll gezielt von oben herab erfolgen und nicht in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen, um die Lockwirkung auf Insekten sowie mögliche Irritationen von Fledermäusen und nachts ziehenden Vogelarten aufs unbedenkliche Maß zu reduzieren. Um die Anlockwirkung auf Insekten maximal zu reduzieren, ist der Einsatz von Natriumdampflampen oder LED-Lampen zu empfehlen.

5.4 **V4: Sicherung des Hauptquartierbereichs im Gang oberhalb der Kasematten**
Um eine Beeinträchtigung des Quartierbereichs im Gang oberhalb der Kasematten zu vermeiden ist eine fledermausfreundliche Vergitterung des Eingangsbereichs vorzunehmen. Diese ist so zu gestalten, dass Sie für Fledermäuse einen ungehinderten Einflug gestattet und gleichzeitig einen nur geringen Einfluss auf die mikroklimatischen Gegebenheiten im Inneren des Ganges nimmt. Zusätzlich ist eine Entfernung des Umrals im Eingangsbereich vorzunehmen. Im Umfeld der Öffnung sind ggf. auch Gehölze zurückzuschneiden, so dass eine dauerhafte Nutzung des Eingangs zu diesem Quartier gewährleistet wird. Das direkte Umfeld des Quartiereingangs muss auch im Dunkeln verbleiben und darf keine Beleuchtung auch durch übermäßiges Streulicht erfahren.

5.5 **V5: Eventuelle Dämmung zum Erhalt des Mikroklimas**
Um sicherzustellen, dass es zu keinen klimatischen Änderungen im sensiblen Quartierbereich im Gang oberhalb der Kasematten kommt, ist bei einer Nutzungsaufnahme der Kasematten darauf zu achten, dass es zu keiner Erwärmung des oberen Gangs kommt. Sollte z.B. ein Ausbau oder eine Heizung in den unteren Bereich eingebaut werden, ist durch eine Dämmung der Decken und Wände eine Beeinträchtigung des Quartierbereichs zu verhindern.

5.6 **V6: ökologische Baubegleitung und Kontrolle von Spalten**
Vor einer Nutzungsaufnahme der Kasematten sind Spalten und Quartierstrukturen auf einen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Spalten die teilweise bis in den oben verlaufenden Gang hineinreichen sind nicht voll-ständig, sondern lediglich von unten auf das notwenige Maß zu verschließen.

5.7 **V7: Schutz der Gehölzbereiche am Nord- und Ostrand des Plangebietes**
Die angrenzenden Gehölzbereiche können eine Funktion als Leitlinie oder Jagdhabitat der vorkommenden Fledermausarten aufweisen. Um eine mögliche Beeinträchtigung auszuschließen, ist eine von den Ferienhäusern in den Gehölzbestand einwirkende Beleuchtung zu vermeiden.
V8: Erhalt des für Reptilien geeigneten Zustands der Natursteinmauer. Die das Plangebiet von Nord nach Süd durchziehende Natursteinmauer besitzt eine gute Habitatfunktion für die Mauereidechse. Maßnahmen, die diese Funktion beeinträchtigen könnten, sind zu unterlassen. Bei notwendigen Sanierungsarbeiten ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Zum Erhalt der Lebensraumfunktion ist zudem ein vorgelagerter Wiesensaum von mindestens 3 m breite zu erhalten. Lediglich im mittleren Bereich der Natursteinmauer ist zur Schaffung eines Aussichtspunktes für Gäste ein Verzicht des Wiesenstreifens auf einer Länge von 10m zulässig. Hier sollte jedoch als Ersatz für den Wiesenstreifen auf Naturmaterialien (Natursteinplatten, Kies etc.) zurückgegriffen werden

5.8 **Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen**

Im Plangebiet ist nach derzeitigem Planungsstand der Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Fledermausarten nicht sicher auszuschließen. Im Bereich der Kasematten könnten einige von Fledermäusen genutzte Quartierbereiche bei einer Wiederaufnahme der Nutzung (z.B. als Lagerflächen) verlorengehen. Um die ökologische Funktion der möglicherweise von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten sind vorsorglich folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

5.9 **M1: Schaffung neuer zusätzlicher Hangplätze im Versorgungsgang oberhalb der Kasematten**
Im Oberen Gang befinden sich 2 größere raumähnliche Ausbuchtungen. Um das Quartierangebot in diesen Bereichen zu erhöhen, sind zusätzliche Hangplätze anzubringen. Hierzu sind pro Raum 6 Hohlblocksteine an den Wänden anzubringen. Im Gangbereich sind weitere 6 Hohlblocksteine an den Seitenwänden anzubringen (insgesamt 18 Stück). Es sollten Fledermausgewölbesteine der Firma Schwegler (Typ 1 GS) und der Firma Strobel (Fledermaus-Winterschlafstein) oder vergleichbare Produkte anderer Hersteller verwendet werden.

5.10 **M2: Schaffung eines unbeeinträchtigten Quartierbereichs im Erdgeschoss**
Der nördliche Teil der Kasematten ist für Fledermäuse zu erhalten und fledermausfreundlich auszubauen. Auf eine Nutzung der betroffenen Räumlichkeiten wird zum Zwecke des Fledermausschutzes dauerhaft verzichtet.
Dieser Ausbau sollte Maßnahmen zur fledermausfreundlichen Zugänglichkeit (bei Vergitterung der Fenster), der Hangplatzoptimierung, sowie der Optimierung der Temperatur und Luftfeuchtigkeit enthalten und sollte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail ausgearbeitet werden.

6.0 Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 (2) BauGB 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 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Euskirchen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

B. Hinweise

1.0 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.

2.0 Baudenkmal
Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Baudenkmals "Ehemalige Ordensburg Vogelsang und ehemaliger Truppenübungsplatz Camp Vogelsang". Das Baudenkmal wurde am 19.12.2013 in die Denkmalliste der Stadt Schleiden eingetragen. Die Eintragung ist jedoch noch nicht bestandskräftig.
Auf die daraus resultierende Erlaubnispflicht gemäß Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

3.0 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.
Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5.

4.0 Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Versammlungshallen, große Wohnanlagen etc.

5.0 Kampfmittelbeseitigung
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist bei Bautätigkeiten im Zuge der konkreten Realisierung der Ferienwohnanlage zu beteiligen.

6.0 Bodenbelastungen
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.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung: Ferienwohnanlage

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,1 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

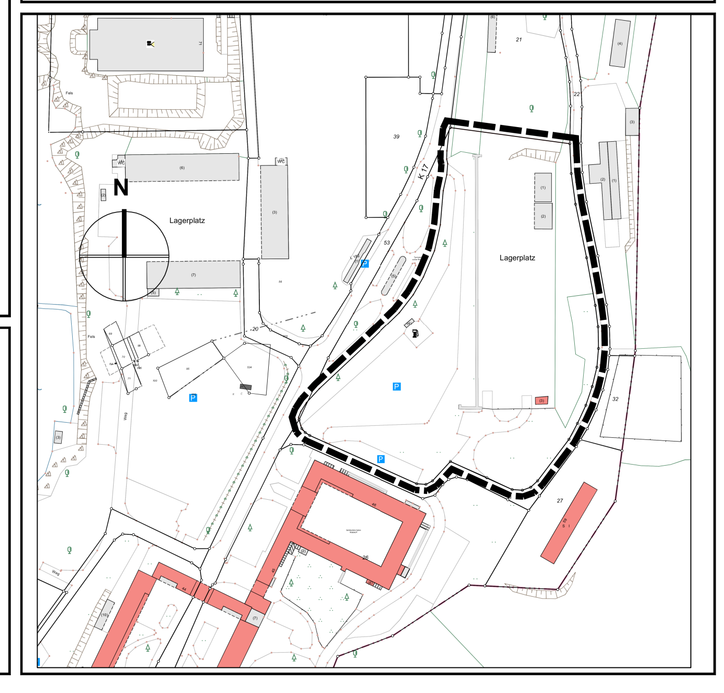
D — Baudenkmal Kasematten

Stadt Schleiden

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113
Ferienwohnanlage Vogelsang

M. 1:1.000

GEMARKUNG: Dreiborn FLUR: 66



Verfahren

Der Rat der Stadt Schleiden hat am .....gemäß § 2 Abs. 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 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt am ..... als Satzung beschlossen worden.

Schleiden, den .....

(S)

....
Bürgermeister Schriftführerin

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt und die für die Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen verfahrensrechtlicher Art beachtet worden sind.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

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 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) am .....ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Schleiden, den .....

(S)

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW S. 1005
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).