

STADT SCHLEIDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 65

"Schleiden Schafbachmühle, 1. Änderung"

M. 1: 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 1 und 10 BauNVO)
- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als „Sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient“, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung: **Camping- und Wochenendplatz** festgesetzt.
- 1.2 **Camping- und Wochenendplatz (SO 1 und SO 2)**
Innerhalb der Camping- und Wochenendplatzgebiete sind innerhalb der überbaubaren Flächen gemäß Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 24. März 2011 folgende Nutzungen zulässig:
- Das Aufstellen von Wohnwagen (Wohnmobile und Wohnanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind) oder Zellen sowie die Unterbringung der zugehörigen Kraftfahrzeuge auf Standplätzen.
 - Das Aufstellen oder die Errichtung von Wochenendhäusern / Mobilheimen einschließlich Unterkünfte wie Baum- oder Stelzenhäuser sowie die Unterbringung der zugehörigen Kraftfahrzeuge auf Aufstellplätzen.
 - Gebäude / Wohnungen (feste Unterkünfte) für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Saisonarbeiterhaus).
 - Zur Bewirtschaftung / Versorgung / Verwaltung des Betriebes erforderliche Geschäfts- und Verwaltungsräume wie Büros, Rezeption, Kiosk u.a., Schank- und Speisewirtschaft, Aufenthaltsraum,
 - Sanitärräume, -gebäude,
- 1.3 Die Nutzung der Wochenendhäuser einschließlich der Unterkünfte wie Baum- oder Stelzenhäuser zum Zwecke des Dauerwohnens ist unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen
2.1 Die Gesamthöhe (H1 und H2) wird bestimmt durch die Oberkante der baulichen Anlage gemessen von der Geländeoberkante des natürlichen Geländeneiveaus.
- 2.2 Wochenendhäuser dürfen eine Gesamthöhe (H1) von 3,50 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt bildet die Oberkante des Fertigfußbodens.
- 2.3 Baum- und Stelzenhäuser dürfen eine Gesamthöhe (H2) von 8,5 m nicht überschreiten. Die Plattformhöhe darf 5,0 m nicht überschreiten.
- 2.4 Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,8 m nicht überschreiten.
- Größe der Grundflächen
2.5 Die Wochenendhäuser dürfen eine maximale Grundfläche von höchstens 50 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt.
- 2.6 Standplätze für das Aufstellen von Wohnwagen (Wohnmobile und Wohnanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind) oder Zellen sowie die Unterbringung der zugehörigen Kraftfahrzeuge müssen eine Mindestgröße von 70 m² aufweisen.
- 2.7 Aufstellplätze für das Aufstellen oder die Errichtung von Wochenendhäusern / Mobilheimen einschließlich Unterkünfte wie Baum- oder Stelzenhäuser sowie die Unterbringung der zugehörigen Kraftfahrzeuge müssen eine Mindestgröße von 100 m² aufweisen.
- 2.8 Unterkünfte für Baum- und Stelzenhäuser dürfen eine maximale Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.
- 2.9 Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet 1 (SO 1) darf nicht gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die in Satz 1 genannten Anlagen (z.B. Stellplätze) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
3. **Stellplätze, Garagen und Carports** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Garagen und Carports unzulässig.
- 3.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Auf den Stand- und Aufstellplätzen des Campingplatz- und Wochenendhausgebietes ist nur ein Stellplatz je Parzelle zulässig.
4. **Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 4.1 Eine Beeinträchtigung der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Dränageleitungen der unteren Wasserbehörde des Kreis Euskirchen ist nicht zulässig, solange die dränierten Flurstücke noch landwirtschaftlich genutzt werden. Alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Dränageleitungen haben können, sind mit der unteren Wasserbehörde des Kreis Euskirchen abzustimmen.
5. **Grünordnerische Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Das Gelände soll durch das Anlagen eines intensiven Baumbewuchses, bestehend aus heimischen Gehölzen, gegliedert werden.
- Gehölzliste (Landschaftsplan Schleiden)**
Gruppe 1: Gehölze nasser bis feucht-frischer Standorte.
Bäume:
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pubescens (Moor-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix fragilis (Bruch-Weide)

An geeigneten Stellen können außerdem folgende Baumarten gepflanzt werden:
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Salix spec. (Baumweidenarten)

- Sträucher:**
Corylus avellana (Hase)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pflaferhütchen)Frangula alnus (Faulbaum)
Prunus spinosa (Schlehe)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
- Gruppe 2:** Gehölze frischer bis mäßig trockener Standorte
Bäume:
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Populus tremula (Espe)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- An den geeigneten Stellen können außerdem folgende Baumarten gepflanzt werden:
Tilia cordata (Winter-Linde)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)
Malus sylvestris (Holzäpfel)
Malus domestica (Garten-Äpfel)
Pyrus pyrastor (Holzbirne)
Pyrus communis (Garten-Birne)
Sorbus aria (Mehlbereere)
- Sträucher:**
Cornus sanguinea (Hartrieigel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pflaferhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
6. **Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die in den Erhaltungsfächen vorhandenen Gehölzbestände und Gewässer sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölzbestände und Gewässer gleichwertig unter Berücksichtigung der Gehölzliste (Landschaftsplan Schleiden) zu ersetzen.
- B. HINWEISE**
- 1.0 **Artenschutz**
- 1.1 **Vogelschutz und Rodungsarbeiten**
Verletzungen oder Tötungen durch Zerstörung besetzter Vogelnester mit Eiern bzw. immobilen Jungtieren können durch eine Baufeldröschung (Gehölzrückschritte) außerhalb der Querschnitts (Brutzeitraum vom 01. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Hecken, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
- 1.2 **Verminderung bau- und betriebsbedingter Lichtemissionen.**
Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des Camping- und Wochenendplatzes Schafbachmühle 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 Gehölz- und Waldbestände oder in den Himmel abstrahlen, um die Lockwirkung auf Insekten sowie mögliche Irritationen von Fledermausen und nachts ziehenden Vögeln auf ein unbefindliches Maß zu reduzieren.
- Vor diesem Hintergrund wird bei der Beleuchtung von Außenanlagen, Gebäuden, Wegen etc. die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung erforderlich. Es müssen Leuchtmittel verwendet werden, die eine vergleichsweise geringere Anziehung auf Insekten ausüben; z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin. Die Verwendung so genannter »Full-Cut-Off-Leuchten« wird empfohlen. Diese Art von Leuchten strahlt das Licht nur nach unten ab, anstatt es in die Umgebung auszustrahlen.
- 2.0 **Bauzeitlicher Schutz von Gehölzbeständen**
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i. V. m. der DIN 18520 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18520 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern, im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.
- 3.0 **Bodendenkmalpflege**
Denkmalpflegerische Belange werden im Bepflanzungsplanbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bepflanzungsplan vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.
- 4.0 **Erbbebenzone**
Ein Großteil des Plangebietes befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, (südlich des Gewässers Schafbach) in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches (nördlich des Schafbaches) ist der Erdbebenzone 2, ebenfalls Untergrundklasse R zugeordnet. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- 5.0 **Kampfmittelbeseitigung**
Im Vorfeld der Planungen können ggf. konkrete Untersuchungen zur Abklärung eines Kontaminationsverdachtes 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 Gesamtärztkonzept für den Standort zu erstellen. Unabhängig davon sollten vor Bautätigkeiten in Flächen mit hohen Kampfmittelrisiken Experten des Kampfmittelräumdienstes hinzugezogen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 1 und 10 BauNVO)
- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung Camping- und Wochenendplatz
- Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)
- 0,035 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse
H1 maximale Gesamthöhe von baulichen Anlagen
H2 maximale Gesamthöhe von Baum- und Stelzenhäusern
- Bauweise, Baugrenzen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
private Verkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche
- private Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
Zweckbestimmung Zeltplatz
- Wasserflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen zum Erhalt (Landschaftsplan Schleiden) zu ersetzen.
- sonstige Zeichnungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



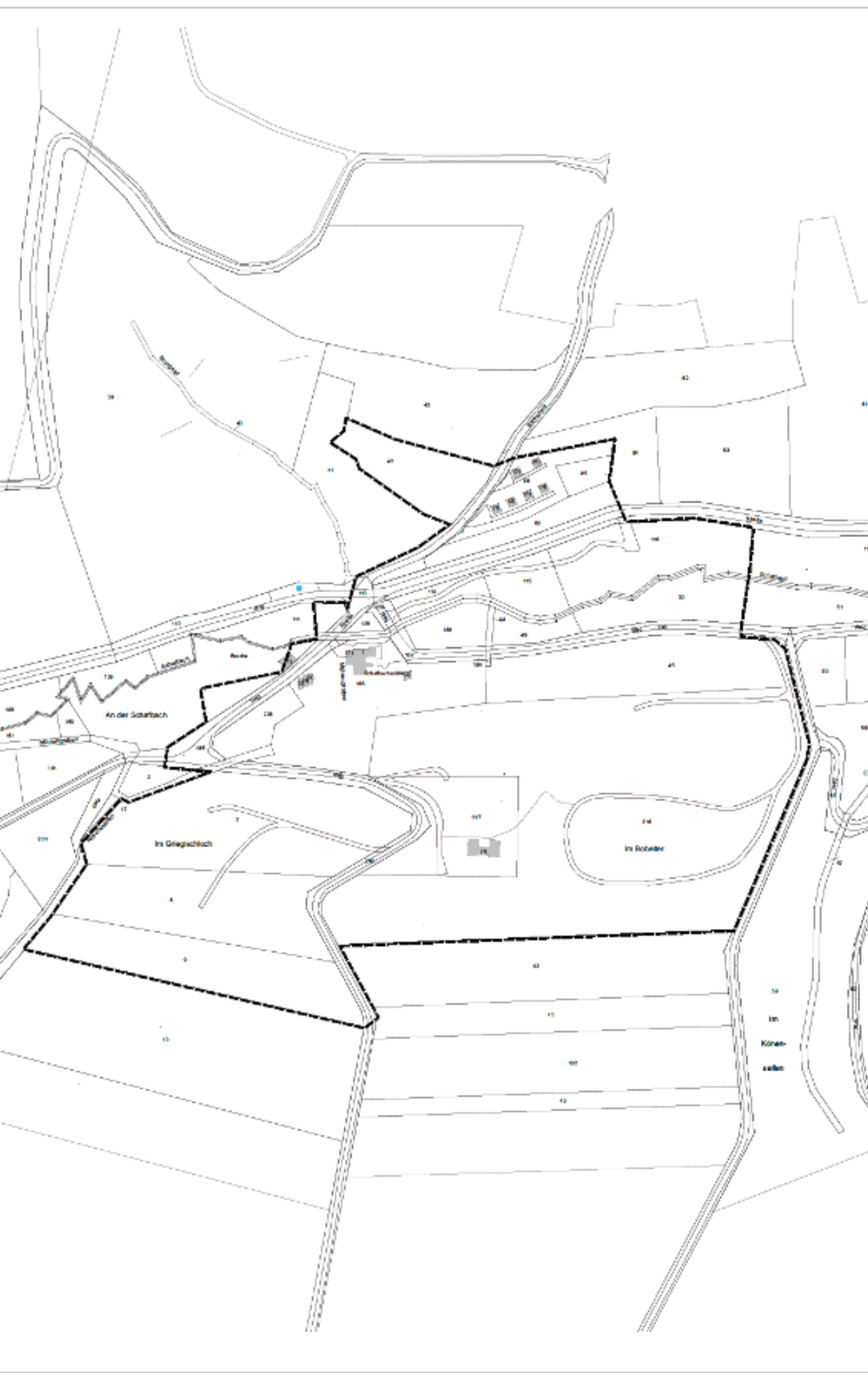
Stadt Schleiden

BEBAUUNGSPLAN Nr. 65
Schleiden Schafbachmühle

1. Änderung

M. 1:1.000

Vorentwurf
Stand: 30.10.23



Verfahren

Der Rat der Stadt Schleiden hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Schleiden hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszulegen.

Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

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

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)

Schleiden, den (S)

Schleiden, den (S)

Schleiden, den (S)

Schleiden, den (S)

Bürgermeister Schriftführerin Bürgermeister Schriftführerin Bürgermeister Schriftführerin Bürgermeister Schriftführerin