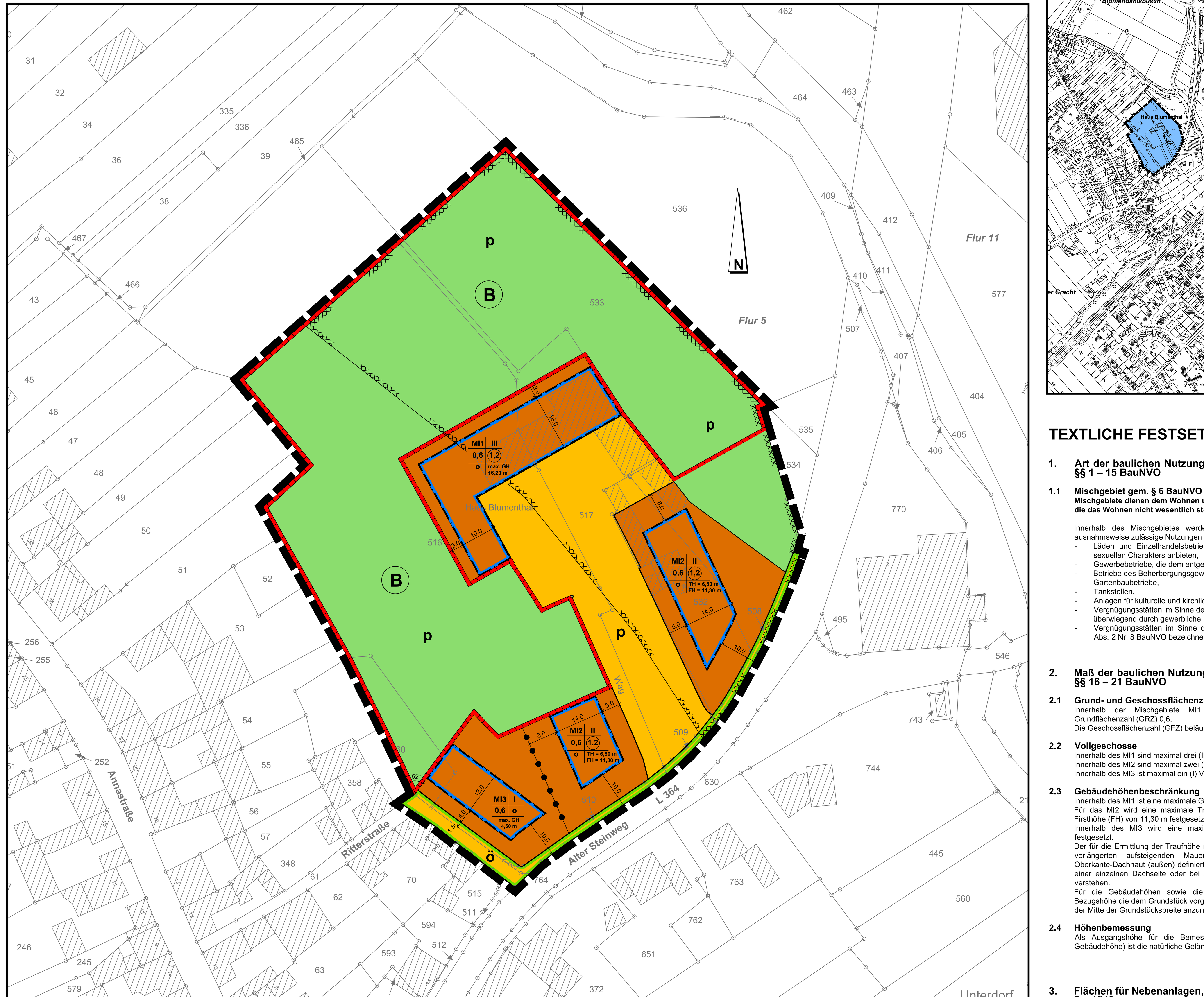
BEBAUUNGSPLAN 3-194-0, BRACHELEN, HAUS BLUMENTHAL

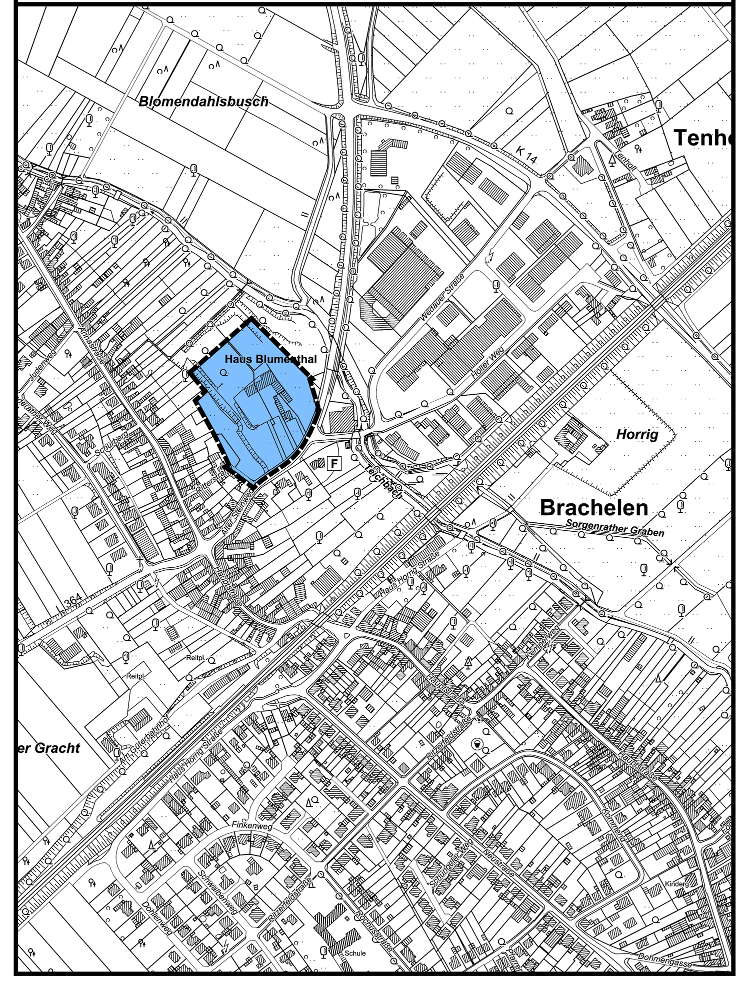


Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung

ÜBERSICHT (o.M.)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Mischgebietes werden folgende in der BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen **nicht zugelassen**:
- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten,
- Gewerbebetriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
Innerhalb der Mischgebiete MI1 bis MI3 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beläuft sich im MI1 und im MI2 auf 1,2.

2.2 Vollgeschosse
Innerhalb des MI1 sind maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig.
Innerhalb des MI2 sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.
Innerhalb des MI3 ist maximal ein (I) Vollgeschoss zulässig.

2.3 Gebäudehöhenbeschränkung
Innerhalb des MI1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 16,20 m festgesetzt.
Für das MI2 wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,80 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,30 m festgesetzt.
Innerhalb des MI3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m (Flachdach) festgesetzt.
Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut (außen) definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.
Für die Gebäudehöhen sowie die Bemessungen aller Abstandsflächen ist als Bezugshöhe die dem Grundstück vorgelagerte Oberkante der fertigen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

2.4 Höhenbemessung
Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller anderen Höhen (außer maximale Gebäudehöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

3.1 Stellplätze und Garagen
Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).
Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz angelegt werden.

3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Im Bereich außerhalb der vorderen Baugrenze sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschränken sowie Wärmepumpen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.
Hinsichtlich der Errichtung von technischen Anlagen z.B. Wärmepumpen wird auf die aktuell gültige Rechtslage hingewiesen.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Einfriedigungen
Zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zur Ritterstraße und zur Privatstraße hin sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.
Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.
Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.
Darüber hinaus sind auf den anderen Flächen nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
Die Errichtung von Einfriedigungen ist im Vorfeld mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

4.2 Dachform / Dachneigung
Innerhalb der festgesetzten MI1 und MI2-Gebiete sind nur geneigte Dächer zulässig.
Innerhalb des MI3 sind nur Flachdächer zulässig.
Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern in MI2 zulässig, sofern ihre maximale Gebäudehöhe eine Höhe von 6,80 m (s. Pkt. 2.3 Gebäudehöhenbeschränkung) nicht überschreitet.
Die Dachform ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen (s. Pkt. 4.5 Gestaltung der Neubauten im MI2).

4.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dachgauben sind nur innerhalb des MI2 zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt). Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

4.4 Geländeabtragung/ -auffüllung
Geländeabtragung/- auffüllung ist im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der hinteren Baugrenze bis auf Höhe des unter Punkt 2.3 genannten Bezugspunktes zulässig (Oberkante Straßenverkehrsfläche).

4.5 Gestaltung der Neubauten im MI2
Die Neubauten innerhalb des MI2 sind im Rahmen des Umgebungsschutzes gem. § 9 DSchG NRW bezüglich Außengestaltung, Fassadenmaterial, Dachgestaltung sowie Dacheindeckung mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche des Geltungsbereiches ist eine Obstwiese mit insgesamt 16 Obstbäumen anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt etwa 15 Meter. Zu pflanzen sind 8 Apfelbäume, 4 Birnenbäume und 4 Steinobstbäume gem. der **Artenliste 1**. Die Umsetzung hat in der 1. Pflanzperiode nach dem Endausbau der Erschließungsstraße zu erfolgen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang 14/16 cm. Die Hochstämme sind mit 3 Pflanzpfählen zu befestigen (Anbindung mit Kokosstrick o.ä) und mit Schutzgatter zu umgeben. Der erste Pflanzschnitt hat nach der Pflanzung zu erfolgen. Jährliche Erziehungsschnitte sind bis zum 10. Jahr durchzuführen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.
Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 1.050 m² mit Rasen, Bodendeckern und / oder Staudenrabatten zu begrünen. Zudem sind zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas 15 lebensraumtypische Straßenbäume der **Artenliste 2** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock, und sofern erforderlich, durch einen Anfahrschutz zu sichern. Die Umsetzung hat in der 1. Pflanzperiode nach dem Endausbau der Erschließungsstraße zu erfolgen. Es ist eine Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

Artenliste 1:

Apfelhochstämme:
Boskop
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Seidenhemdchen
Eiserapfel
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette

Birnenhochstämme:
Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling
Münsterbirne
Gellerts Butterbirne

Pflaumen-Mirabellenhochstämme:
Deutsche Hauszwetsche
Große, grüne Reneclode
Nancy Mirabelle

Kirschhochstämme:
Schattenmorelle
Große, schwarze Knorpelkirsche (süß)
Gelbe Knorpelkirsche

Artenliste 2:
Feldahorn Acer campestre „Elsrijk"
Spitzahorn Acer platanoides „Fairview"
Hainbuche Carpinus betulus
Baumhasel Corylus colurna
Vogelkirsche Prunus avium „Plena"
Traubenkirsche Prunus padus „Tiefurth"
Traubeneiche Quercus petraea
Stadtulme Ulmus hollandica "Lobel"

6. CEF-Maßnahmen

A1: Anbringen von Nisthilfen für den Star
Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes der Fortpflanzungs-/Ruhestätte sind drei für den Star geeignete Nistkästen zu installieren. Bei der Schaffung von Ersatz-Lebensstätten sind die Vorgaben des CEF-Leitfadens des Landes NRW zu beachten (MULNV & FÖA 2021).

A2: Anbringen von Nisthilfen für den Star
Sofern bei Fällungen Hinweise auf genutzte Quartiere in Bäumen gefunden werden, sind jeweils mindestens 2 geeignete Fledermauskästen als Ersatz-Lebensstätten an benachbarten Bäumen zu installieren (2 Ersatzquartiere je zerstörtes Quartier), für Wochenstubenquartiere im Verhältnis 5:1. Sofern Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden, müssen auch für den Winter geeignete Ersatzquartiere im Verhältnis von mindestens 2:1 installiert werden.
Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in mindestens 3 m, zur Vermeidung von Vandalismus besser in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Der Anflug von unten und von der Seite muss dauerhaft frei bleiben. Die Ersatzquartiere dürfen nicht beleuchtet werden und nicht in der prallen Sonne hängen. Zur frühzeitigen Abstimmung der Standorte der Kästen mit einer sachkundigen Person und mit dem Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) wird dringend geraten. Bei der Schaffung von Ersatz-Lebensstätten sind die Vorgaben und Nebenbestimmungen des CEF-Leitfadens des Landes NRW zwingend zu beachten (MULNV & FÖA 2021).

6. CEF-Maßnahmen (Fortsetzung)

A3: Installation von Fledermauskästen oder sonstige quartierschaffende Maßnahmen als Ersatz für Gebäudequartiere
Falls ergänzende Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass Baumaßnahmen zu Verlusten bzw. Funktionsverlusten von Fledermausquartieren im bzw. am Gebäudebestand führen und keine Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind, ist die Beeinträchtigung des Quartierangebotes durch Anbringen von Fledermauskästen oder sonstige Maßnahmen vorgezogen auszugleichen, unter Beachtung der einschlägigen fachlichen Vorgaben (v.a. MULNV & FÖA 2021).

7. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist der privaten Grünfläche zuzuleiten und dort zu versickern.

8. Lärmschutz

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass alle Grenzwerte im Plangebiet in den schutzwürdigen Räumlichkeiten eingehalten werden.

Hinweise

Bodenschutz:
Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. DIN 19731 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.
Bodenaushub, der nicht im Baugebiet verbleibt und zur Abfuhr vorgesehen ist, soll sachgerecht für Rekultivierung und Aufwertung stark beanspruchter Nutzflächen verwendet werden.
Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.
Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Schichtenwasser:
Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen" etc. zu treffen sind.

Baugrundverhältnisse:
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen" der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
Der Planungsbereich ist von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreiten den Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Im Bereich des Plangebietes stehen quartärzeitliche Sande und Kiese der Niederterrasse an, die von bis zu 2 m mächtigen Hochflutsand überlagert werden.
Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.

Grundwasserverhältnisse:
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

Kampfmittelbeseitigung:
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion „Merkblatt für Baugrundeingriffe" der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland empfohlen.

Erdbebenzone:
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

Geräuschimmissionen:
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerden hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Artenschutz:
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Hinweise)

V1 Erhalt von Gehölzen:
Im Plangebiet vorhandene Gehölze (Bäume, Sträucher) sind nach Möglichkeit bei der Planung der Bebauung und Nutzung zu berücksichtigen und zu erhalten. Baubedingte Inanspruchnahmen von Gehölzen, die über die anlagebedingt erforderlichen Eingriffe hinausgehen, sind zu vermeiden. Dies gilt vor allem für Bäume mit Höhlen und Spalten als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse und mögliche Brutplätze von Vogelarten (Höhlenbrütern).
Die Maßnahme dient dazu, Verluste von im Plangebiet vorhandenen Gehölzen als Lebensräume bzw. Teillebensräume für wildlebende Vogelarten (hier: planungsrelevante Vogelart Star) sowie Fledermäuse (potenzielle Quartierbäume) zu minimieren.

V2 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Individuen, Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten durch Gehölzrodungen.
Um eingriffsbedingte Gefährdungen von Individuen und Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten zu vermeiden, sind Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der möglichen Brutzeiten wildlebender Vogelarten durchzuführen, d. h. im Zeitraum 01.10. bis 28.02. Weiterhin ist ein Beginn von Bauarbeiten im Bereich möglicher Brutgehölze in der frühen Brutzeit (März bis Mai) zu vermeiden, da es ansonsten zur Aufgabe laufender Bruten infolge baubedingter Störungen kommen könnte.
Falls diese zeitlichen Vorgaben nicht eingehalten werden können, sind vor Durchführung der Rodungen, Baumfällungen oder sonstiger Arbeiten Kontrollen der betroffenen Gehölze auf Vogelbruten durchzuführen. Bei negativem Befund sind die Arbeiten unverzüglich durchzuführen. Bei positivem Befund sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, z.B. Freihalten der Brutbereiche von Eingriffen und Störungen, bis die Bruten abgeschlossen sind und die Jungvögel ausgeflogen sind. Die Maßnahmen sind erforderlich, um ein Eintreten des artenschutzrechtlichen Tötungsstatbestandes für wildlebende Vogelarten zu vermeiden.

V3 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Individuen, Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten durch Bauarbeiten am Gebäude:
Um eingriffsbedingte Gefährdungen von Individuen und Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten zu vermeiden, sind Bauarbeiten an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter nach Möglichkeit außerhalb der möglichen Brutzeiten wildlebender Vogelarten durchzuführen, d. h. im Zeitraum 01.10. bis 28.02. Weiterhin ist ein Beginn von Bauarbeiten in der frühen Brutzeit (März bis Mai) zu vermeiden, da es ansonsten zur Aufgabe laufender Bruten infolge baubedingter Störungen kommen könnte.
Falls diese zeitlichen Vorgaben nicht eingehalten werden können, sind bauvorbereitende und -begleitende Maßnahmen erforderlich, um verbotstatbeständliche Gefährdungen von Nestern, Individuen und Entwicklungsstadien zu vermeiden. Ggf. ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine sachkundige Person vorzusehen, die in Abstimmung mit Bauleitung und ausführenden Unternehmen sicherstellt, dass wirksame Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Folgende Maßnahmen kommen in Frage:
- Vor der Brutzeit Abdecken oder Verschluss von potenziellen Brutplätzen (Höhlen, Nischen) an Gebäudeteilen, z.B. durch Anbringen von Netzen, Verschluss mit Folien, Schaumstoff o.ä. (Durchführung nur durch ÖBB oder gemäß Anleitung der ÖBB),
- Kontrolle der betroffenen Gebäudeteile vor Durchführung der Baumaßnahmen auf Vogelbesatz, bei negativem Befund sofortiger Beginn der Arbeiten und ggf. Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung (siehe oben), bei positivem Befund Durchführung von Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, z.B. Freihalten des Brutbereiches von Eingriffen und Störungen, bis die Brut abgeschlossen und die Jungvögel ausgeflogen sind.

Die ÖBB ist möglichst frühzeitig bereits in der Phase der Bauvorbereitung an der Planung der Bauarbeiten zu beteiligen.
Die Maßnahmen sind erforderlich, um ein Eintreten des artenschutzrechtlichen Tötungsstatbestandes für wildlebende Vogelarten (hier: nicht-planungsrelevante Arten) zu vermeiden.

V4 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen und Störungen von Fledermausindividuen durch Baumfällungen
Im Falle unvermeidbarer Baumfällungen ist zu vermeiden, dass in Baumquartieren übertagende oder überwinternde Fledermäuse gefährdet oder gestört werden. Dies kann durch folgende Vorgehensweise bewerkstelligt werden:
- Kontrolle der betroffenen Bäume auf Quartiermöglichkeiten,
- Mögliche Quartierbäume bis ca. 40 cm Brusthöhendurchmesser: Durchführung der Fällung im Zeitraum 1.12. bis 28.2. Aufgrund der fehlenden Eignung solcher Bäume als Winterquartier ist in diesem Zeitraum kein Fledermausbesatz zu erwarten. Falls eine Fällung außerhalb des o.g. Zeitraums nicht zu vermeiden ist, sind vor der Fällung Besatzkontrollen der Höhlen und Spalten durchzuführen, bei negativem Befund die Quartiermöglichkeiten zu verschließen und im Fall eines positiven Befundes weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Mögliche Quartierbäume über ca. 40 cm Brusthöhendurchmesser (d.h. mit theoretischer Eignung als Winterquartiere): vor der Fällung (unabhängig vom Zeitpunkt) Kontrollen der Höhlen und Spalten auf Besatz mittels Endoskop, im Fall eines positiven Befundes weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Maßnahmen sind erforderlich, um ein Eintreten des artenschutzrechtlichen Tötungsstatbestandes für Fledermäuse zu vermeiden.

V5 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen und Störungen von Fledermausindividuen durch Bauarbeiten am Gebäude
Bei Bauarbeiten an Gebäudeteilen mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse ist zu vermeiden, dass übertagende oder in Winterquartieren ruhende Fledermäuse gefährdet oder gestört werden. Die Vorgehensweise bei den Kontroll- /Schutzmaßnahmen ist gemäß der jeweiligen Situation (z.B. Art und Zeitpunkt des Eingriffes, Typ des potenziellen Quartieres, Zugänglichkeit bzw. Einsehbarkeit) zu konkretisieren.
Je nach Ausgangslage kommen u.a. folgende Maßnahmen in Frage:
- Einhaltung von zeitlichen Vorgaben für die Durchführung der Eingriffe. So sind im Falle einer Betroffenheit von potenziellen Winterquartieren nach Möglichkeit Eingriffe im Zeitraum November bis Mitte März zu vermeiden, im Falle einer Betroffenheit möglicher Wochenstubenquartiere Eingriffe im Zeitraum April bis August.
- Kontrolle der betroffenen Gebäudeteile mit Quartiermöglichkeiten vor Durchführung der Arbeiten auf Fledermausbesatz, z.B. durch Ein-/Ausflugkontrollen, visuelle Kontrolle mittels Endoskopkamera; bei negativem Befund sofortiger Abbruch oder Verschluss des Quartiers, im Falle eines positiven Befundes Durchführung weitergehender Schutzmaßnahmen (z.B. Aufschieben der Bauarbeiten);
- im Bereich von Quartiermöglichkeiten vorsichtige Vorgehensweise bei Bauarbeiten, z.B. Abdeckung von Verkleidungen vorsichtig per Hand, so dass evtl. in Zwischenräumen befindliche Tiere abfliegen können; Spalten in den Fassaden sind vor dem Auskratzen und vor dem Verschließen mit einer Lampe auszuleuchten (kleine Fledermäuse nutzen gerne Spalten ab der Dicke eines kleinen Fingers als Quartiere);
- im Falle von Funden von Fledermäusen in Quartieren während der Bauarbeiten: Durchführung von Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, z.B. Unterbrechung der Arbeiten, Bergen, Umsiedeln der Tiere.

Ggf. ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine sachkundige Person vorzusehen, die in Abstimmung mit Bauleitung und ausführenden Unternehmen sicherstellt, dass wirksame Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die ÖBB ist möglichst frühzeitig bereits in der Phase der Bauvorbereitung an der Planung der Abbrucharbeiten zu beteiligen.
Die Maßnahmen sind erforderlich, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Tötungs- und Störungstatbestände für Fledermäuse zu vermeiden.

V6 Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen
Im Rahmen von Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.
Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten, da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier die angrenzenden Baumbestände). Daher darf keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben müssen vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe müssen optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen. UV- Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden (ebd.).

V7 Minderung von Licht- und Lärmemissionen
Lichtemissionen in die Umgebung müssen v.a. in Richtung der Gehölze im Norden und Westen, aber auch in Richtung der Streuobstwiesen und in Richtung des Teichbachs vermieden werden und es dürfen nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden. Dauer und Lichtstärke sollten minimiert sowie naturverträgliche Leuchten und Leuchtmittel eingesetzt werden. Bei der Wahl der Leuchten und Leuchtmittel sind die Ergebnisse laufender Forschungen zur tier- und naturfreundlichen Beleuchtung zu beachten. Helle Beleuchtung kann wie ein Hindernis wirken. Weiter lockt helles Licht Tiere wie Insekten aus benachbarten Lebensräumen zu den Gebäuden, wo u.a. geeignete Nahrungsquellen und Fortpflanzungsstätten fehlen. Aufgrund des starken Rückgangs von Insekten müssen weitere Beeinträchtigungen dieser Tiergruppe unbedingt vermieden werden.
Die Reduzierung von Lichtemissionen dient zur Minderung möglicher Störwirkungen auf lokale Fledermausvorkommen sowie auf Vorkommen nachtaktiver Insekten und entspricht außer dem den Vorgaben der 3. Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes zur Eindämmung von Lichtverschmutzung. Zum Schutz leise rufender Fledermäuse und zum Schutz benachbart brüten der Vogelarten sind die Lärmemissionen aus dem Gebiet zu minimieren. Dies gilt auch und ausdrücklich für den Ultraschallbereich (Marder- oder Wühlmausschreck).

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3-194-0

BEZ.: HAUS BLUMENTHAL

M.: 1:500 — **STADTTEIL: BRACHELEN**
GEMARKUNG: BRACHELEN — **FLUR: 5**

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM NOVEMBER 2021. HÜCKELHOVEN, DEN 28.11.2023 *gez. Giesen* (SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR	DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.11.2021 GEM. § 2 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN. HÜCKELHOVEN, DEN 16.11.2023 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG *gez. Breuer* (SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.06.2023 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN. HÜCKELHOVEN, DEN 16.11.2023 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG *gez. Breuer* (SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 26.06.2023 BIS 26.07.2023 OFFENGELEGEN. HÜCKELHOVEN, DEN 16.11.2023 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG *gez. Breuer* (SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 08.11.2023 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 20.11.2023 DER BÜRGERMEISTER *gez. Bernd Jansen* (SIEGEL) BERND JANSEN	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 26.01.2024 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 18.02.2024 DER BÜRGERMEISTER *gez. Bernd Jansen* (SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

Zeichen	Bedeutung
MI	**Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)
(1,2)	**Geschossflächenzahl** (§§ 16 u. 17 BauNVO)
0,6	**Grundflächenzahl** (§§ 16 u. 17 BauNVO)
II	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (§ 16 BauNVO)
TH / FH	**Traufhöhe** / **Firsthöhe**
max. GH	**maximale Gebäudehöhe**
o	**Offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
ö	**Öffentliche Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
p	**Private Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
p	**Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
(B)	**Bodendenkmal**
XXXXXX	**Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

61 SPH

STAND: 26.01.2024 (RECHTSKRAFT)

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **3-194-0**
BRACHELEN, HAUS BLUMENTHAL