

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan IV-11

Klinkum - Ferienhaussiedlung



Stadt Wegberg – Ortslage Klinkum

Vorentwurf
Zur Frühzeitigen Beteiligung



Impressum

August 2018

Auftraggeber:

Josef Jansen
Fußnachstraße 29
41844 Wegberg

Verfasser:

 Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:

i.A. M.Sc. Sebastian Schütt
i.A. B.Sc. Ramona Grothues

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer 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 sowie die zu deren Errichtung und Betrieb erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen.
- 1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind Sportplätze und -flächen ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Anlagen dem Gebiet dienen, nur einen untergeordneten Teil des Gebietes einnehmen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn die bestehenden Bepflanzungen durch die Errichtung oder den Betrieb der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beeinträchtigt werden.
- 1.3 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind gastronomische Nutzungen, Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlagen“ ist der Betrieb eines Telekommunikationsmastes zulässig.
- 1.5 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlagen“ ist es ausnahmsweise zulässig, den bestehenden Telekommunikationsmast zu versetzen oder durch einen neuen Telekommunikationsmast zu ersetzen. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn die bestehenden Bepflanzungen durch die Errichtung oder den Betrieb des Telekommunikationsmastes beeinträchtigt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 19 BauNVO)

- 2.1 Die in der Planzeichnung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in der Höhe der Mitte der zur Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche hingewandten Gebäudeseite eines jeweiligen zu errichtenden Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten.
- 2.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ darf die maximal zulässige Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser 65 m² nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Ferienhäuser, Sportplätze und -flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Der Betrieb, das Versetzen oder das Ersetzen eines Telekommunikationsmastes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Ferienhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig.

5. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind sämtliche Oberflächenversiegelungen untersagt. Bestehende Versiegelungen sind hiervon ausgenommen.

6. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden einheimischen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Nicht heimische Arten (Robinien) sind nach Abgleich mit dem Rekultivierungsplan zu entfernen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Baufeldräumung innerhalb des Plangebietes ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nur zwischen Oktober und Februar.

7.2 Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.