

Stadt Heimbach



Bebauungsplan B 1 "Schwammenauel" 4. Änderung

Erklärung der Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO und Sonstige Sondergebiete für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung gem. § 11 (2) BauNVO
- SO'** Sonstige Sondergebiete für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung gem. § 11 (2) BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Hotel / Apartments i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1
- SO'** Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 (2) BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Ferienausstattung i.V.m. textlicher Festsetzung 1.2
- 0.4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0.6** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß über Geländeoberfläche (GOF) gem. § 18 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung 2
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß über Geländeoberfläche (GOF) gem. § 18 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung 2
- GOF** bis zum Bauantrag unveränderte, natürliche Geländeoberfläche
- OK** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN gem. § 18 BauNVO
- Abgrenzung der Zulässigkeit unterschiedlicher Höchstmaße der baulichen Anlagen im Sondergebiet SO'

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a** abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1 und 3.2

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1 und 3.2

- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- ▨** Straßenverkehrsflächen mit einer besonderen Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg

Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 und (6) BauGB

- ☼** Schmutzwasserpumpwerk

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- p** Grünfläche, privat

- Zweckbestimmung: Spielplatz i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- ▭** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

- SD/PO** Satteldach / Pultdach

- DN >20°** Dachneigung mindestens 20°

Sonstige Planzeichen

- ▭** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (6) BauNVO (auch zur Bestimmung und Zuordnung der GRZ und GFZ sowie der Ausgleichsmaßnahmen)

Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- 7,50m** Bemaßung von Abständen

- ▭** Vorhandene Gebäude

- 120** Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO' mit der besonderen Zweckbestimmung Hotel / Apartments in dem Sondergebiet sind allgemein zulässig.

Hotel- und Apartmenthäuser mit Restaurantbetrieb, Konferenz- und Mehrzweckräumen, Wellnessanlagen mit Schwimmbad, Sauna, Solarium und Pächern, Verwaltungsbereichen und Shops zur Dekoration des Bedarfs der Feriengäste, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, Nebenanlagen.

1.2 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO' mit der besonderen Zweckbestimmung Feriendorf Gebäude mit Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen; Mehrzweckräume und Außenanlagen zur Freizeitanlage und Erholung, der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Beleuchtung, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen; Spielplätze, Fahrgaststeige, Werbemaßnahmen und Kleinschiffhafen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO' Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß über Geländeoberfläche (GOF) gem. § 18 BauNVO im Sondergebiet SO' Die Trauf- und Firsthöhen werden als Höchstmaß über Geländeoberfläche (GOF) festgesetzt. Baupunkt bildet jeweils die bis zur Bauantragstellung nicht zu verändernde, natürliche Höhe der Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Wand (vgl. Grundriss und Schnitt).

3. Bauweise und abweichende Bauweise

3.1 Sondergebiet SO' Zur Sicherstellung einer aufgelockerten Hotel- und Apartmenthausbebauung im Hang des Kernortes wird im Sondergebiet SO' eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Mehrgeschossige Gebäudekörper sind nur als Einzel- und / oder Doppelhäuser zulässig und dürfen eine Länge von 28,00 m nicht überschreiten. Zwischen den Hotel- und Apartmenthäusern sind An- und Verbindungsbauten für Shops, Restaurants, Dienstleistungen und Verwaltung mit dem Erscheinungsbild von Villen und Wintergärten mit Dachneigungen < 8° zulässig. Gem. § 20 BauNVO bleiben die Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzunehmen.

3.2 Sondergebiet SO' Zur Sicherstellung einer aufgelockerten Ferienhausbebauung im Hang des Kernortes wird im Sondergebiet SO' eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und / oder Doppelhäuser mit maximalen Gebäudelängen bis 28,00 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Sondergebiet SO' sind Dauerstellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Die landesrechtlichen Vorschriften gem. § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) bleiben im Sinne des § 12 (7) BauNVO von der Festsetzung unberührt (vgl. Hinweis).

5. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist das Aufstellen von Spielgeräten und das Anlegen von Bälleplatzfeldern allgemein zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

7.1 Vermeidungsmaßnahmen Untersuchung vorhandener Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen: Die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind vor einem Umbau oder Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Die Untersuchung ist von fachlich qualifizierten Personen durchzuführen. Bei Artenvorkommen sind alle Tiere vor Baubeginn an geeignete Standorte umzusiedeln.

7.2 Gestaltungsmaßnahmen 7.2.1 Begrünung der Freiflächen: Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen. Sie sind mit Raseneinsatz und Ziergehölzpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Wege- und Platzbepflanzungen.

7.2.2 Ersatzaquariere für Fledermäuse: Gehen durch Umsetzung der Bauleitplanung Fledermausquartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplans verloren, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren geeignete Ersatzaquariere (Fledermausspalten, -röhren, -kästen) unter landschaftspflegerischer Fachbegleitung einzurichten.

7.3 Pflanzmaßnahmen 7.3.1 Straßen und Wege begleitende Pflanzung von Solitärbäumen: Entlang der inneren Erschließungsstraßen und -wege sind insgesamt 40 Solitärbäume als Hochstamm, StU 18-20 cm entsprechend der Gehölzliste 1 des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in frei akzentuierter Anordnung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

7.3.2 Ergänzung der bestehenden Gehölzstreifen: In der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit ☉ gekennzeichneten Fläche sind die bestehenden Gehölze durch Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu ergänzen. Die Gehölzstreifen bemessen sich mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m. Je 10 m öffentlicher Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind bei der Ergänzungspflanzung zu schonen. Die Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art zu verwenden. Hierbei darf keine einen Anteil von 40 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten.

7.3.3 Anlage von frei wachsenden Hecken: In der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit ☉ gekennzeichneten Fläche sind frei wachsende Hecken durch Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt in den mit ☉ gekennzeichneten Flächen dreireihig und bemisst sich in den mit ☉ gekennzeichneten Flächen mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m. Je 10 m Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. In die Sträucher sind Bäume i. Ordnung in Einzelgruppen zur Akzentuierung einzusetzen. Ihr Anteil darf 10 % am Gesamten nicht übersteigen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art zu verwenden. Hierbei darf keine einen Anteil von 40 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten. In den Hecken sind Öffnungen bis 20 % der Gesamtlänge der Hecken zulässig.

7.3.4 Anlage einer Baumhecke: In der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit ☉ gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölzstreifen durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung bemisst sich mit einer durchschnittlichen Breite von 10 m. Je 10 m Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art zu verwenden. Hierbei darf keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten. Die Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 87 werden zu gleichen Anteilen den Sondergebieten SO' und SO' zugeordnet.

7.3.5 Anlage einer Streuobstwiese: In der gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit ☉ gekennzeichneten Fläche ist eine Obstbaumwiese anzulegen und die vorhandene Feldwiese in eine extensive Mahdwiese entsprechend den Förderrichtlinien des Landes NW umzuwandeln. Es sind alte, dem Standort angepasste, regional typische Obstsorten, StU 8-10 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 x 10 bzw. 10 x 12 m. Die zu pflanzenden Obstbäume sind durch entsprechende Maßnahmen gegen Wildverbiss (Einzelbaumschutz) zu schützen.

8. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a (1) Landeswassergesetz Aufgrund der ungünstigen hydrologischen Eigenschaften des Untergrundes ist das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser über einen Zulauf in das vorseitige „Staubchen Heimbach“ einzuleiten.

9. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW 9.1 Im Sondergebiet SO' mit der Zweckbestimmung Hotel/Apartments sind Dächer nur in den Farben grau, anthrazit und begrünt zulässig. Fassaden sind nur in Naturstein, geföntem Putz, Holz und Glas zulässig.

9.2 Im Sondergebiet SO' mit der Zweckbestimmung Feriendorf sind Dächer nur in den Farben grau und anthrazit zulässig. Fassaden sind nur in Naturstein, hellem Putz, Holz und Glas zulässig.

Hinweise

1. Baugrundverhältnisse Bei der Gründung der Gebäude ist auf die Vermeidung unzulässiger Winkelverdrrehungen darauf zu achten, dass keine Mischgründung (d.h. dass ein Teil des Gebäudes im Lockergestein und ein Teil im Festgestein gegründet wird.) erfolgt. Die Fundamente sind deshalb in einheitlichen Längsabschnitten, entweder durch entsprechende Pfeilerschichten im Lockergestein, oder durch Teilgründung einheitlich im Festgestein zu gründen. In den geologischen Karten vorhandene Hinweise auf sogenannte „Flädder“ sollten vorsorglich im Rahmen einer Baugrunduntersuchung überprüft werden. Zur Baugrunduntersuchung sollten detaillierte Bohrungen bis in das Festgestein sowie entsprechende Baggerdurchläufe ausgeführt werden.

2. Stellflächenmaßnahme Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden auf dem, im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkfläche dargestellten, Flurstück 87, Flur 20, Heimbach, Stellplätze in der erforderlichen Anzahl hergestellt. Die Benutzung der Stellplätze zum Zwecke des Bebauungsplans wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Kreis Düren (als Bauaufsichtsbehörde im Sinne des § 60 BauO NRW) sichergestellt.

3. Bodendenkmäler Bei Ausfuren archäologischer Bodenunde oder Befunde sind die Stadt Heimbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedrig, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.

4. Kampfmittel Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln liegen nicht vor. Erdarbeiten sollten dennoch mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend sind die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 21. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 614)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Beurkundung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001

Luftbild 1 : 5 000

Luftbild 1 : 5 000

Luftbild 1 : 5 000

Luftbild 1 : 5 000

Stadt Heimbach



Bebauungsplan B1

„Schwammenauel“

4. Änderung

Begründung

zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

18. September 2007

Inhalt:

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.	ZIELE DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	3
3.	ERLÄUTERUNGEN ZUR 4. ÄNDERUNG	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Grundflächenzahl	5
3.2.2	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen	5
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
3.2.4	Nebenanlagen	8
3.4	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.5	Rur, FFH-Gebiet und Kermeter Wald	11
3.6	Verkehrliche Erschließung	11
3.7	Ver- und Entsorgung	12
3.7.1	Stromversorgung	13
3.7.2	Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung	13
3.7.3	Niederschlagswasserbeseitigung	13
3.8	Bodenbelastungen	14
3.9	Bodenkundliche Verhältnisse / Baugrund	14
4.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, KOSTEN	15
5.	STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 7 ha große Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Heimbach B1 „Schwammenauel“ der Stadt Heimbach umfasst die Flurstücke 34-36, 43 und 44 sowie 85-87 der Flur 20, Heimbach.

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Norden auf den Grenzen der Flurstücke 35 und 87, sie verläuft im Osten zunächst entlang der Wegeparzelle 84 und schließlich auf den Eckpunkt der Parzelle 41 zu. Im Süden und Westen verläuft sie parallel zum Wirtschaftsweg, Parzelle 44, und trifft an der Seite der Parzelle 35 im Norden letztendlich auf den Ausgangspunkt.

2. Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplans

Der seit 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Heimbach B1 „Schwammenauel“ setzte in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet fest, das vorrangig der Unterbringung eines Sanatoriums, eines Hotels sowie der Unterbringung von Restaurants oder Sport- und Gesundheitsanlagen dienen sollte, fest. Weil die Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt wurden, und die Festsetzungen des Plans nach fast dreißig Jahren nicht mehr den planerischen Anforderungen an eine nachhaltige, landschaftsverträgliche und städtebauliche Entwicklung entsprachen, hat der Rat der Stadt Heimbach auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans im Jahr 2005 die **2. Änderung** des Bebauungsplans Heimbach B1 „Schwammenauel“ beschlossen. Ziel der **2. Änderung** des Bebauungsplans ist es, das Plangebiet planungsrechtlich als Standort für ein Feriendorf mit Hotel- und Apartmentanlage am Rande des Nationalparks Eifel vorzubereiten, um den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die Stadt Heimbach und die Eifelregion weiter zu entwickeln.

Entsprechend setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Heimbach B1 „Schwammenauel“, **2. Änderung**, in seinem Geltungsbereich die beiden Sondergebiete SO¹ und SO² fest. Im oberen Hanggelände setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Hotel / Apartments (SO¹) fest. Im darunter liegenden Hanggelände setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 Abs. 2 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung (SO²) fest.

In der Zwischenzeit konnte ein Investor dafür gewonnen werden, konkrete Planungen zur Errichtung einer Apartment- und Ferienhausanlage am Kermeter auszuarbeiten. Im Zuge

der Detailplanung hat sich allerdings gezeigt, dass eine Investition und ein Betrieb der Ferienanlage nur dann realisierbar sind, wenn der Bebauungsplan in einigen Festsetzungen erneut geändert wird. Um die Projektentwicklung zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Heimbach folglich die **4. Änderung** des Bebauungsplans beschlossen. Da die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans von der **4. Änderung** unberührt bleiben, wurde das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt.

3. Erläuterungen zur 4. Änderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ebenso wie die **2. Änderung** des Bebauungsplans gliedert auch die **4. Änderung** des Bebauungsplans das Plangebiet in die beiden Sondergebiete SO¹ und SO² und setzt im oberen Bereich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Hotel / Apartments (SO¹) fest.

Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden und für die eine besondere Zweckbestimmung festgesetzt wird. Der Bebauungsplan definiert die besondere Zweckbestimmung und setzt textlich die zulässigen Nutzungen fest. Zulässig sind:

- Hotel- und Apartmenthäuser mit Restaurationsbetrieb, Konferenz- und Mehrzweckräumen, Wellnessanlagen mit Schwimmbad, Sauna, Solarien und Praxen, Verwaltungsbereichen und Shops zur Deckung des Bedarfs der Feriengäste;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Nebenanlagen.

Die Festsetzung der **2. Änderung**, wonach auch ein Wohngebäude zulässig ist, wird in der **4. Änderung** gelöscht. Der Anlass für diese Festsetzung ist nicht mehr gegeben.

Für die Zielsetzung der Entwicklung eines Feriendorfes setzt die **4. Änderung** des Bebauungsplans analog zur **2. Änderung** ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 Abs. 2 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung (SO²) fest. Als zulässige Nutzungen werden unverändert festgesetzt.

- Gebäude mit Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
- Mehrzweckräume und Außenanlagen zur Freizeitgestaltung und Erholung;
- Der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Beleuchtung, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.

Spielhallen, Fahrgeschäfte, Werbeanlagen und Kleinschwimmbäder sowie Garagen und Dauerstellplätze sind in dem Sondergebiet allgemein nicht zulässig.

3.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird in der **4. Änderung** verzichtet, weil mit der eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die städtebauliche Zielsetzung, die Ferienanlage landschaftsgerecht in die Kulisse des Kermeters zu integrieren, hinreichend zum Ausdruck gebracht wird.

Die Zuordnung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl zu den Baugebieten wird durch Festsetzung der „Perlenschnur“ im Bebauungsplan und durch Zuordnung der Flurstücke eindeutig wie folgt bestimmt. Dem SO¹-Gebiet sind die Flurstücke 34, 35, 36 (teilweise und durch Trennung durch „Perlenschnur“ gekennzeichnet), 43 (teilweise und durch Trennung durch „Perlenschnur“ gekennzeichnet) und 86 zugeordnet. Zum SO²-Gebiet gehören das Flurstück 36 und 43 (beide teilweise und durch Trennung durch „Perlenschnur“ gekennzeichnet) sowie das Flurstück 85.

3.2.1 Grundflächenzahl

In der rechtsverbindlichen **2. Änderung** des Bebauungsplans werden die Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Diese bereits geltenden Festsetzungen der Grundflächenzahlen bleiben von der **4. Änderung** des Bebauungsplans unberührt. Im SO¹-Gebiet ist eine maßvolle Hotel- und Apartmentnutzung und im SO²-Gebiet eine flächensparende Ferienhausnutzung möglich. Der Bebauungsplan orientiert sich hier zudem an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO.

3.2.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der verschiedenen Zweckbestimmungen der beiden Sondergebiete und der besonderen topografischen Gegebenheiten in Hanglage des Kermeters, werden auch in der **4. Änderung** des Bebauungsplans unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO und der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO getroffen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird in der **4. Änderung** des Bebauungsplans verzichtet, weil zum Einen die Festsetzung der Höhen bauli-

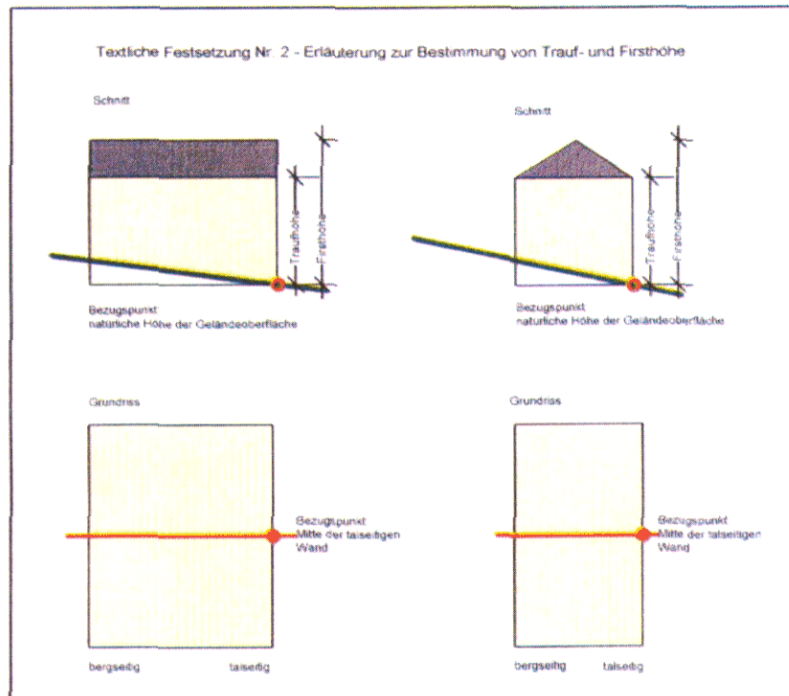
cher Anlagen eindeutig ist, zum Anderen die Festsetzung von Vollgeschossen im Hang zu Problemen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens führen kann.

Sondergebiet SO¹

Die in der **2. Änderung** des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommene Reduzierung der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 0,8 bleibt von der **4. Änderung** unberührt. Sie begünstigt eine Staffelung der Gebäude und in der Folge eine aufgelockerte Ansicht aus Richtung des auf der anderen Seite des Rurtals gelegenen Ortsteils Hasenfeld. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude 303 m ü. N. N.) im rückwärtigen Bereich und der Neufestsetzung von 300 m ü. N. N. im vorderen Bereich werden mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach wie vor vermieden.

Sondergebiete SO²

In den SO²-Gebieten setzt die **2. Änderung** des Bebauungsplans in der Tallage drei Geschosse und im höher gelegenen Bereich zwei Geschosse als Höchstgrenze fest. Weil die Errichtung von drei Vollgeschossen nach den Plänen des Investors nicht vorgesehen ist, und die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Trauf- und Firsthöhe bestimmt ist, wird die Untergliederung dieses Sondergebietes in der **4. Änderung** nunmehr aufgehoben und auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Die talseitige Traufhöhe wird einheitlich mit 7,80 m und die talseitige Firsthöhe mit 10,60 m festgesetzt. Bezugspunkt bildet jeweils die bis zur Bauantragstellung nicht zu verändernde natürliche Höhe der Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Wand.



Erläuternde Zeichnung aus dem Bebauungsplan

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um dem künftigen Feriendorf einen aufgelockerten Charakter zu verleihen, setzt der Bebauungsplan in den SO-Gebieten eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von max. 28 m fest. Die **4. Änderung** setzt zudem fest, dass in den Sondergebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Darüber hinaus wird im Sondergebiet SO¹ mit der Zweckbestimmung Hotel/Apartments festgesetzt, dass zwischen den Hotel- und Apartmenthäusern auch An- und Verbindungsbauten für Shops, Restaurants, Dienstleistungen und Verwaltung mit dem Erscheinungsbild von Veranden und Wintergärten mit Dachneigungen < 5° zulässig sind.

Allgemein sind aus gestalterischen Gründen im Sinne des § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen nur Dächer mit einer Dachneigung von > 20° Grad zulässig.

Im Sondergebiet SO¹ mit der Zweckbestimmung Hotel/Apartments sind nur Dächer in den Farben grau, anthrazit und begrünt zulässig. Fassaden sind nur in Naturstein, getöntem Putz, Holz und Glas zulässig. Im Sondergebiet SO² mit der Zweckbestimmung Feriendorf sind Dächer nur in den Farben grau und anthrazit zulässig. Fassaden sind nur in Naturstein, hellem Putz, Holz und Glas zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind in der **2. Änderung** in mehrere großzügige Baufenster unterteilt. Diese Unterteilung wird in der **4. Änderung** des Bebauungsplans aufgehoben, um dem Investor, der im Vergleich zum städtebaulichen Rahmenplan der **2. Änderung**, kleinere weniger konzentrierte Einheiten plant, hinreichende Gestaltungsspielräume bieten zu können.

3.2.4 Nebenanlagen

Die Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen bleiben von der **4. Änderung** des Bebauungsplans unberührt. Außer den baulichen Hauptanlagen sind gem. § 14 BauNVO auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen regelt der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen:

- Im Sondergebiet SO² sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen, wie Mehrzweckräume und Außenanlagen zur Freizeitgestaltung und Erholung nur ausnahmsweise zulässig. Der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Beleuchtung, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind allgemein zulässig.
- Im Sondergebiet SO² sind Dauerstellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Im Sondergebiet SO¹ sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht ausgeschlossen.

3.3 Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Rahmen der **2. Änderung** eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb und über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus ermittelt und bewertet werden. Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend § 2 a BauGB im zur **2. Änderung** dargelegt. Weil die Grundzüge der Planung von der **4. Änderung** des Bebauungsplans nicht berührt werden, hat dieser Umweltbericht grundsätzlich weiterhin Bestand.

Hinsichtlich der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich hat der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur 2. Änderung innerhalb des Plangebietes einen deutlichen Überhang der Kompensation (+219.522 ökologische Einheiten) ermittelt. Weil die Grundzüge der Planung von der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt

werden, ändert sich die Eingriffs-, Ausgleichsbilanz nur geringfügig. Die Sondergebietsfestsetzungen der 4. Änderung erfassen im Südwesten des Plangebietes 475 m² der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der 2. Änderung. Die betroffene Fläche ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit der Ziffer A 7 gekennzeichnet und als Extensivrasen bestimmt. Die Festsetzungen der 4. Änderung lösen einen zusätzlichen Eingriff aus, wonach sich die Bilanz um 4.180 ökologische Einheiten und der Überhang der Kompensation auf +215.342 ökologischen Einheiten reduziert¹.

3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft setzt die **4. Änderung** des Bebauungsplans weiterhin Vermeidungs-, Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans fest². Der landschaftspflegerische Begleitplan ist weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Flächenmaß der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **E** gekennzeichneten Fläche wird im Rahmen der **4. Änderung** zwar geringfügig reduziert. Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahme, die bestehenden Gehölze durch Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans auf einer durchschnittlichen Breite von 5 m zu ergänzen, bleibt von dieser Änderung der Plandarstellung jedoch unberührt, weil die durchschnittliche Breite des festgesetzten Maßnahmenbereichs 10 m nicht unterschreitet.

Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan weiterhin zeichnerisch und / oder textlich fest, dass im Plangebiet stehende Gebäude vor einem Umbau oder Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen sind. Die Untersuchung ist von fachlich qualifizierten Personen durchzuführen. Gegebenenfalls sind Tiere oder Populationen vor Baubeginn an geeigneter Stelle umzusiedeln. Gehen durch Umsetzung der Bauleitplanung Fledermausquartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplans verloren, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren geeignete Ersatzquartiere (Fledermausspalten, -röhren, -kästen) unter landschaftspflegerischer Fachbegleitung einzurichten.

¹ Es werden 475 m² Intensivrasen mit der Wertigkeit 13 = 6.175 in Anspruch genommen und durch ein Sondergebiet GRZ 0,4 mit 60 % Zierrasen überplant (475 * 0,6 * 7 = 1.995 öE).

² Umwelt- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Erwin Quinders, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 2005

Zum Zweck der Freiflächengestaltung sind die nicht überbaubaren Sondergebietsflächen als Grünflächen anzulegen. Sie sind mit Raseneinsaat und Ziergehölzpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Wege- und Platzbefestigungen.

Die Festsetzung, die vorrangig am Flurstück 36 vorhandenen Bäume zu erhalten, wurde mit Blick auf die Bestandssituation und die zu erwartenden Veränderungen der Standortbedingungen, zwar gelöscht. Der Gehölzanteil im Plangebiet ist aber insgesamt gesichert, weil entlang der inneren Erschließungsstraßen und -wege insgesamt 40 Solitär-bäume als Hochstamm, StU 18-20 cm entsprechend der Gehölzliste 1 des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen sind. Die Bepflanzung erfolgt in frei akzentuierter Anordnung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Zur landschaftsgerechten Entwicklung des Plangebietes werden Maßnahmen zur Ergänzung der Gehölzbestände, zur Anlage von frei wachsenden Hecken, Baumhecken und einer Streuobstwiese festgesetzt.

In den gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **E** gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Gehölze durch Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu ergänzen. Die Gehölzstreifen bemessen sich mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m. Je qm offener Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind bei der Ergänzungspflanzung zu schonen. Die Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art zu verwenden. Hierbei darf keine einen Anteil von 40 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten.

In den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit **A** und **D** gekennzeichneten Flächen sind frei wachsende Hecken durch Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt in den mit **A** gekennzeichneten Flächen dreireihig und bemisst sich in den mit **D** gekennzeichneten Flächen mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m. Je qm Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. In die Sträucher sind Bäume II. Ordnung in Einzelgruppen zur Akzentuierung einzustreuen. Ihr Anteil darf 10 % am Gesamten nicht übersteigen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art zu verwenden. Hierbei darf keine einen Anteil von 40 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten. In den Hecken sind Öffnungen bis 20 % der Gesamtlänge der Hecken zulässig.

In der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **B** gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölzstreifen durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 3 des Landschaftspflegerischen Begleitplans anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung bemisst sich mit einer durchschnittlichen Breite von 10 m. Je qm Pflanzfläche ist ein

Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art zu verwenden. Hierbei darf keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten.

In der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit **C** gekennzeichneten Fläche ist eine Obstbaumwiese anzulegen und die vorhandene Fettwiese in eine extensive Mähwiese entsprechend den Förderrichtlinien des Landes NW umzuwandeln. Es sind alte, dem Standort angepasste, regional typische Obstsorten, StU 8-10 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 x 10 bzw. 10 x 12 m. Die zu pflanzenden Obstbäume sind durch entsprechende Maßnahmen gegen Wildverbiss (Einzelbaumschutz) zu schützen.

3.5 Rur, FFH-Gebiet und Kermeter Wald

Aufgrund der Nachbarschaft des Planungsgebietes zur Rur, zum FFH-Gebiet Kermeter und dem Nationalpark Eifel, wurden im Rahmen der Umweltprüfung zur **2. Änderung** des Bebauungsplans auch die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Rurtal, das benachbarte FFH-Gebiet und den Nationalpark Eifel geprüft. Das Ergebnis der Untersuchung wird im Umweltbericht dargestellt; die Erhaltungsziele der Naturräume und der Schutzzweck des FFH-Gebietes wurden durch die **2. Planänderung** nicht beeinträchtigt und werden auch von der **4. Änderung** des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sind bereits im Rahmen der **2. Änderung** des Bebauungsplans die Baugrenzen so festgesetzt worden, dass die Belange des Forstes, den Abstand zum Wald auf 35 m einzuhalten, zugunsten des städtebaulichen Konzeptes zurückgestellt werden mussten. Dieser Sachverhalt gilt auch für die **4. Änderung**. Die Baugrenzen liegen durchschnittlich 20 m vom Waldrand entfernt. Folglich muss weiterhin darauf hingewiesen werden, dass bei Unterschreitung des Sicherheitsabstandes von 35 m eine Haftung des Forstes bei Schadensfällen ausgeschlossen ist.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar östlich der Landesstraße L 15 Heimbach – Gemünd. In die Landesstraße mündet ein von der Ortslage Hasenfeld bzw. vom Staubecken kommender, für die Land- und Forstwirtschaft bestimmter, Wirtschaftsweg. Gegenüber der Einmündung des Wirtschaftsweges liegen auf der anderen Straßenseite der L 15 größere Stellplatzanlagen des Wasserverbandes Eifel Rur.

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Anschluss an die Landesstraße L 15 angebunden. Der ruhende Verkehr wird auf den gegenüberliegenden Parkplätzen untergebracht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zum Zweck der Verkehrsführung wird für die Landesstraße je eine Linksabbiegespur zum Feriendorf sowie zum gegenüberliegenden Parkplatz eingerichtet und eine Sondernutzungserlaubnis beim Landesbetrieb Straßenbau NRW beantragt.

Das innere Erschließungskonzept verzichtet weitestgehend auf den Betrieb des motorisierten Individualverkehrs. Nach der Anlieferung des Feriengepäckes sind die Kraftfahrzeuge auf dem gegenüberliegenden Parkplatz abzustellen. Aus diesem Grund, und auch um dem möglichen Investor Gestaltungsspielräume zu belassen, setzt die **4. Änderung** des Bebauungsplans die inneren Verkehrsflächen nur noch am Rand des Baugebietes fest.

Den vorhandenen Wirtschaftsweg setzt der Bebauungsplan entsprechend seiner gegenwärtigen Zweckbestimmung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg fest. Er ist Bestandteil des vom Land geförderten Ruufer-Radweges. Im oberen Bereich wird er zudem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Mitarbeiter und Nutzer des Feriendorfes bzw. der Sondergebiete belastet. Der untere Teil dient ausschließlich der Nutzung durch die Forst- und Landwirtschaft sowie als Fuß- und Radweg. Mit dieser Festsetzung ist eine Kfz-Durchfahrt zum Seeufer oder dem Ortsteil Hasenfeld für die Nutzer des Feriendorfes und die Allgemeinheit ausgeschlossen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden auf dem, auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L 15 gelegenen und im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkfläche dargestellten, Flurstück 57, Flur 20, Heimbach, Stellplätze in der erforderlichen Anzahl (im Verhältnis ein Stellplatz pro Ferienwohnung und Hotelzimmer zuzüglich weiterer Stellplätze für Hallenbad, Wellness, Restaurant, Fitness sowie der Beschäftigten) hergestellt. Die Benutzung der Stellplätze zum Zwecke des Bebauungsplans wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Kreis Düren (als Bauaufsichtsbehörde im Sinne des § 60 BauO NRW) sichergestellt, bzw. im Baugenehmigung nachgewiesen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Inhaltliche oder redaktionelle Änderungen sind mit der **4. Änderung** des Bebauungsplans diesbezüglich nicht verbunden.

3.7.1 Stromversorgung

Das Plangebiet kann von der KEV Schleiden GmbH mit Strom versorgt werden. Eine Versorgungsstation liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

3.7.2 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Wasser liegt in der Trägerschaft des Wasserwerks Perlenbach, die Entsorgung des Abwassers in der Trägerschaft des Wasserverbandes Eifel-Rur und der Stadt Heimbach. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über eine Druckrohrleitung zur Ortslage Hasenfeld und zur Kläranlage Heimbach. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan am östlichen Rand des Geltungsbereichs eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk fest.

Für die Kläranlage Heimbach liegt ein Sanierungsbescheid der Bezirksregierung vor. Der Wasserverband Eifel Rur als Betreiber der Kläranlage wird die Anlage termingerecht an die allgemein anerkannten Regeln der Technik anpassen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird sichergestellt.

Die Umweltauswirkungen der Verlegung der Druckrohrleitungen außerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargestellt.

3.7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da im Zuge der Bauleitplanung zu prüfen ist, ob eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers u. a. in den Untergrund möglich ist, wurde das Ingenieurbüro GTU Müller, Düren, mit der Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung beauftragt. Nach den Erkundungsergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass eine Errichtung von Versickerungsanlagen im Hang nicht sinnvoll erscheint, da hier die Wasserdurchlässigkeit gering ist, und zudem ein Austritt von versickertem Niederschlagswasser am Hangtiefsten nicht ausgeschlossen werden kann. Hinzu kommt, dass die bodenmechanischen Eigenschaften des aus Hangschutt und Hanglehm bestehenden Hanges stellenweise ungünstig sind und sich bei Zutritt von Feuchtigkeit verschlechtern können, so daß die Standsicherheit von am Hang errichteten Gebäuden negativ beeinflusst werden kann.

Da eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers am Hangfuß nach den Ergebnissen des hydrogeologischen Gutachtens auch nur „gerade noch möglich

ist³“, sieht das Planungskonzept die zentrale Einleitung des Niederschlagswassers in das Staubecken Heimbach vor. Ein wasserrechtlicher Antrag auf Einleitung wird im Rahmen der Umsetzung bei den zuständigen Fachbehörden gestellt. Die Umweltauswirkungen der Verlegung des Regenwasserkanaals außerhalb des Plangebietes und des Baus der Einleitstelle in die Rur werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargestellt.

3.8 Bodenbelastungen

Inhaltliche oder redaktionelle Änderungen sind mit der **4. Änderung** des Bebauungsplans diesbezüglich nicht verbunden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht weder ein Altlastenverdacht, noch konnte im Zuge der Bodenuntersuchung anhand der abgeteufte Sondierbohrungen eine organoleptisch auffällige Verunreinigung des Bodens festgestellt werden.

3.9 Bodenkundliche Verhältnisse / Baugrund

Inhaltliche oder redaktionelle Änderungen sind mit der **4. Änderung** des Bebauungsplans diesbezüglich nicht verbunden.

Mit Ausnahme des bebauten und als Campingplatz genutzten Bereichs konnte im Untersuchungsbereich keine künstliche Auffüllung erkundet werden. Oberhalb der im Untergrund anstehenden unterdevonischen „Heimbacher Schichten“ – die im Westen aus geschieferten Tonsteinen und Sandsteinen bestehen, hat sich eine unterschiedlich mächtige Verwitterungszone aus „Hanglehm“ mit einer aufliegenden „Hangschuttdecke“ ausgebildet. Dieser „Hanglehm“, der in den geologischen Karten z. T. als „Fließerde“ bezeichnet wird, konnte in keiner Sondierung (max. -7,00 m Teufe) durchörtert werden. Bereichsweise ist der „Hanglehm“ mit „Hangschutt“, der sich aus lehmigem Hangschutt des Hang aufwärts gelegenen Festgesteins zusammensetzt, sowie mit „Löß“ überdeckt bzw. verzahnt.

Ob innerhalb des „Hangschutts“ bzw. „Hanglehms“ zurzeit noch deutliche Fließbewegungen stattfinden, konnte anhand der vorliegenden orientierenden Untergrunderkundung nicht abschließend überprüft werden. Einige der im Plangebiet stehenden Bäume zeigen

³ Dipl.-Geol. Frank R. Müller Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz, Bauvorhaben Neubaugebiet „Öko-Feriendorf Kermeter“ (orientierende) Hydrogeologische Untersuchung, Untergrunderkundung, Projekt 08/160603, S. 13

eine leichte Tendenz zum „Sichelwuchs“ des Baumstamms. Dieses Phänomen kann als Hinweis für eine langsam in der Hangböschung verlaufende Kriechbewegung gewertet werden.

Der Bebauungsplan setzt aus diesem Grund im steileren Relief keine baulich nutzbaren Flächen fest. Zudem weist er darauf hin, dass bei der Gründung der Gebäude zur Vermeidung unzulässiger Winkelverdrehungen darauf zu achten ist, dass keine Mischgründung (d. h. ein Teil des Gebäudes ist im Lockergestein und ein Teil wird im Festgestein gegründet) erfolgt. Die Fundamente sind deshalb in einheitlichen Lastbodenschichten, entweder durch entsprechende Polsterschichten im Lockergestein bzw. durch Tiefergründung einheitlich im Festgestein zu gründen. In den geologischen Karten vorhandene Hinweise auf sogenannte „Fließerden“ sollten vorsorglich im Rahmen einer Baugrunduntersuchung überprüft werden. Zur Baugrunderkundung sollten deshalb tiefere Bohrungen bis in das Festgestein sowie entsprechende Baggerschürfe ausgeführt werden.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, Kosten

Inhaltliche oder redaktionelle Änderungen sind mit der **4. Änderung** des Bebauungsplans diesbezüglich nicht verbunden.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind für die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen bei der Stadt Heimbach nicht an, sondern werden von einem privaten Erschließungsträger übernommen.

5. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet SO ¹	ca. 1,20 ha
Sondergebiet SO ²	ca. 3,25 ha
Private Grünflächen	ca. 1,95 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,60 ha
Gesamt	ca. 7,00 ha

Aufgestellt: Heimbach, den 21. November 2007

.....gez. Züll.....
(Züll)
Bürgermeister

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 10.10.2007 bis 11.11.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Heimbach, den 29. November 2007

.....gez. Züll.....
(Züll)
Bürgermeister