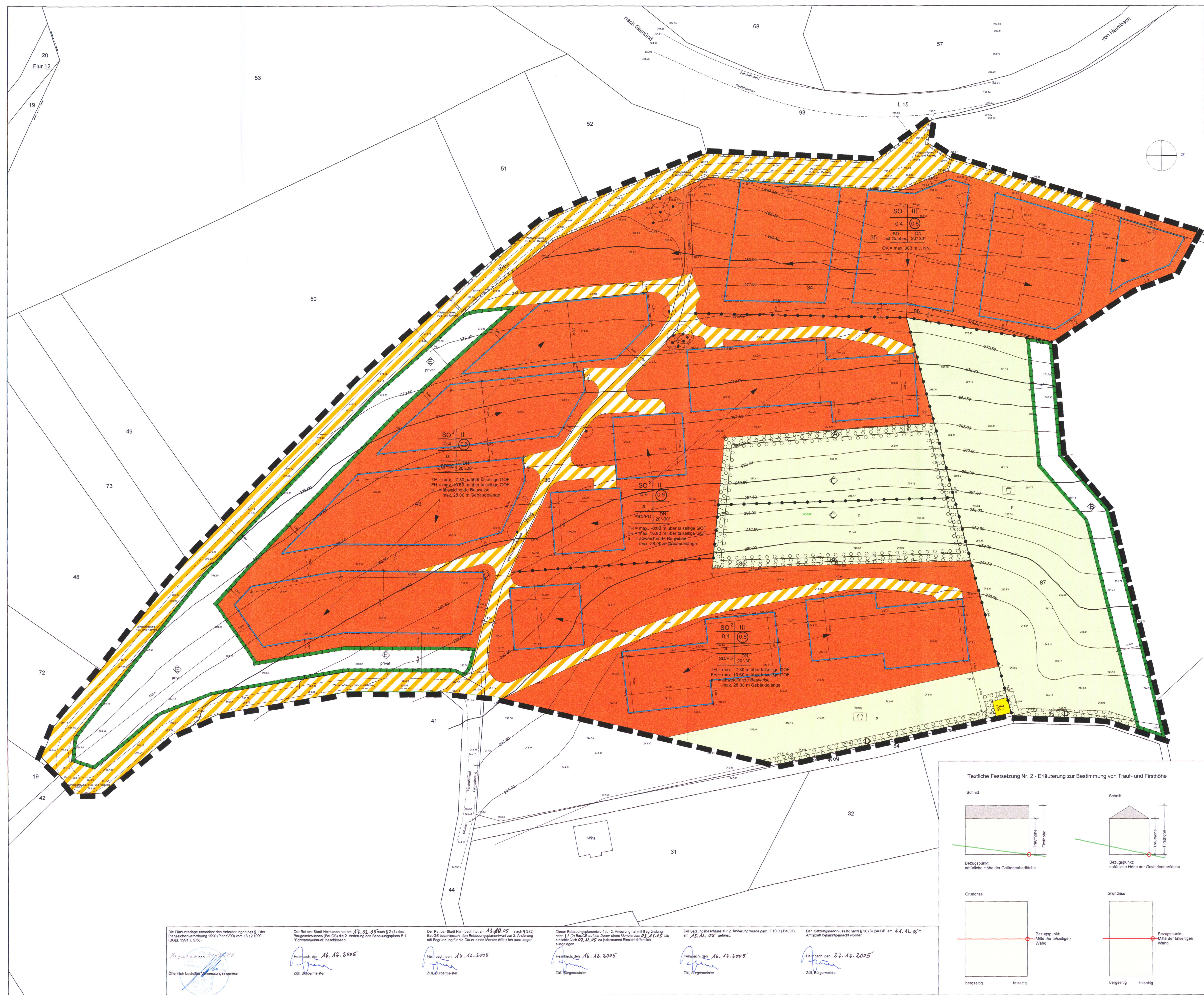




Stadt Heimbach



Bebauungsplan B 1 "Schwammenauel" 2. 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
 - SO² Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung gem. § 11 (2) BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Hotel / Apartments i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1
 - SO³ 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
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 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

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

- a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 3
- 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 oder Privatstraße
- Schmutzwasserpumpwerk

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

- Schmutzwasserpumpwerk

Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

- Hauptversorgungsleitung, oberirdisch

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

- P Grünfläche, privat
- Zweckbestimmung: Spielplatz i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 6

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

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

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 96 BauO NW

- SD Satteldach
- DN Dachneigung 20° bis 30°

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

- Bemassung von Abständen
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

- 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 mit Restaurantbetrieb, Konferenz- und Mehrzweckräumen, Wellnessanlagen mit Schwimmbad, Sauna, Solarium und Praxis, Verwaltungsbereichen und Shops zur Deckung des Bedarfs der Feriengäste, Appartementhäuser, die dazu bestimmt sind, auf Dauer einen wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, Mehrzweckräume, Wohnungen für Auswärts- und Berufsleute sowie für Betriebsinhaber und Betriebskräfte; ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, Nebenanlagen.
1.2 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO² mit der besonderen Zweckbestimmung Feriendorf
In dem Sondergebiet sind allgemein zulässig:
Gebäude mit Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, auf Dauer einen 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 sind nicht zulässig.
1.3 **abweichende Bauweise im Sondergebiet SO²**
Zur Sicherstellung einer aufgelockerten Ferienhausbauweise im Hang des Kermaters wird im Sondergebiet SO² eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind nur maximale Gebäudelängen bis 28,00 m zulässig.
1.4 **Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**
Im Sondergebiet SO² 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).
1.5 **Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
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.
1.6 **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz**
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist das Aufstellen von Spielgeräten und das Anlegen von Ballspielplätzen allgemein zulässig.
1.7 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB**
Der Wirtschaftsweg ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Mitarbeiter und Nutzer der Sondergebiete sowie als Fuß- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit belastet.

8. 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

8.1 Erhaltung von Einzelbäumen, Gehölzstreifen und Hecken:
Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauzeit sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 19520 durchzuführen. Das Befahren der Kronentraufen und die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen auf diesen Flächen sind unzulässig. Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze besteht bei Verlust eine Wiederpflanzungspflicht.

8.2 Untersuchung vorhandener Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen:
Die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind vor einem Umbau oder Abiss 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.

8.3 Gestaltungsmaßnahmen:
8.3.1 Begrünung der Freiflächen:
Die nicht überbaubaren Sondergebiete sind als Grünflächen anzulegen. Sie sind mit Raseneinsaat und Ziergehölzpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Wege- und Platzbepflanzungen.

8.3.2 Anlage von Schnitthecken zur Einfassung der Ferienhäuser:
Die den Ferienwohnungen zugeordneten privaten Freiflächen sind mit Schnitthecken aus Rotbuchen (Fagus sylvatica) einzufassen. Die Pflanzung ist einreihig, 3 Pflanzen je laufenden Meter, vorzunehmen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

8.3.3 Ersatzquartiere für Fledermäuse:
Gehen durch Umsetzung der Baulastplanung Fledermausquartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplans verloren, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren geeignete Ersatzquartiere (Fledermausgassen, -röhren, -kästen) unter landwirtschaftsrechtlicher Fachbegleitung einzurichten. *Erstellung nach Offenlegung, Einbürgerung durch Sachverständigen der Fachkommission am 17.12.2005*

8.3.4 Pflanzmaßnahmen:
8.3.1 Straßen- und wegebegleitende Pflanzung von Solitärbäumen:
Entlang der inneren Erschließungsstraßen und -wege sind Solitärbäume als Hochstamm, SIU 18-20 cm entsprechend der Gehölzliste 1 des Landschaftspflegeischen Begleitplans zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in frei akzentuierter Anordnung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

8.3.2 Pflanzung eines Solitärbaumes je Hausgruppe:
Je Hausgruppe ist ein Solitärbaum als Hochstamm, SIU 18-20 cm entsprechend der Gehölzliste 2 des Landschaftspflegeischen Begleitplans zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz gegen Befahren und Verfestigung des stammnahen Wurzelbereichs sind Vorkerben, wie Baumscheiben, zu treffen.

8.3.3 Straßen- und wegebegleitende Pflanzung von Solitärbäumen:
Entlang der inneren Erschließungsstraßen und -wege sind insgesamt 40 Solitärbäume als Hochstamm, SIU 18-20 cm entsprechend der Gehölzliste 1 des Landschaftspflegeischen Begleitplans zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in frei akzentuierter Anordnung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

8.3.4 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 Landschaftspflegeischen Begleitplans zu ergänzen. Die Gehölzstreifen bemessen sich mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m. Je ein 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.

8.3.5 Anlage von frei wachsenden Hecken:
In der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit ☐ gekennzeichneten Fläche sind frei wachsende Hecken durch Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 3 des Landschaftspflegeischen Begleitplans anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt in den mit ☐ gekennzeichneten Flächen einreihig und bemisst sich in den mit ☐ gekennzeichneten Flächen mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m. Je ein Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. In die Sträucher sind Bäume II. Ordnung in Einzelgruppen zur Akzentuierung einzulassen. Ihr Anteil darf 10 % am Gesamten nicht überschreiten. 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.

8.3.6 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 Landschaftspflegeischen Begleitplans anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung bemisst sich mit einer durchschnittlichen Breite von 10 m. Je ein 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. Die Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 87 werden zu gleichen Anteilen den Sondergebieten SO¹ und SO² zugerechnet.

8.3.7 Anlage einer Streuobstwiese:
In der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit ☐ gekennzeichneten Fläche ist eine Obstbaumwiese anzulegen und die vorhandene Feldwiese in eine extensive Mahnwiese entsprechend den Förderschritten des Landes NRW umzuwandeln. Es sind alte, dem Standort angepasste, regional typische Obstsorten, SIU8-10 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.

9. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a (1) Landeswassergesetz
Aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Eigenschaften des Untergrundes ist das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte, Niederschlagswasser über einen Zulauf in das ortsnähe "Staubecken Heimbach" einzuleiten.

10. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 96 BauO NW
10.1 Im Sondergebiet SO¹ mit der Zweckbestimmung Hotel/Apartments sind Dächer nur in den Farben grau, anthrazit und begrünt zulässig. Fassaden sind nur in Naturstein, getöntem Putz, Holz und Glas zulässig.
10.2 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.

Hinweise
1. **Baugrundverhältnisse**
Bei der Gründung der Gebäude ist auf die Vermessung 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 Lastbodenschichten, entweder durch entsprechende Positionierung im Lockergestein, oder durch Tiefgründung einheitlich im Festgestein zu gründen. In den geologischen Karten vorhandene Hinweise auf sogenannte "Tiefenränder" sollten vorsorglich im Rahmen einer Baugrunduntersuchung überprüft werden. Zur Baugrunduntersuchung sollten deshalb tiefe Bohrungen bis in das Festgestein sowie entsprechende Baggerschiffe ausgeführt werden.
2. **Stellflächenanweisung**
Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden auf dem im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkfläche dargestellten, Flurstück 57, 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. **Bodenmerkmal**
Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenbündelungen/Bodenfunde sind die Stadt Heimbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Wegung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.
4. **Kampfmittel**
Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenbündelungen/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 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
Planzielenverordnung (PlanZO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 55)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, Geminderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001

Stadt Heimbach
Bebauungsplan B 1 "Schwammenauel" - Offenlegung, exemplar
2. Änderung, 17.12.2005 - Maßstab 1 : 500

