

Gemeinde Kreuzau, Ortslage Winden

Bebauungsplan I 12 „Pflege- und medizinisches Zentrum Winden“, Maubacher Straße

Gemarkung Winden, Flur 19, Flurstücke 258/52, 259/52, 260/52, 261/52, 262/52

SCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	maximale Gebäudeoberkante
NUTZUNGSCHABLONE	
SO	siehe Planeintrag
GRZ 0,4	siehe Planeintrag
	siehe Planeintrag



Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1333).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planrechts (Planrechtverordnung 1990 - PlanRV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswasserrecht - LW NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1990 (GVBl. NRW S. 609), neu gefasst durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW S. 341).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 2018 in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 193, ber. S. 214).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17.02.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2018 (BGBl. I S. 469).

Geminarbeitsvertrag für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW S. 218b).

In der jeweils zu Zeit geltenden Fassung

Bürgermeister der DRK-Kommune v. VDR-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10781 Berlin (Tel.: 0302691-0; Fax: 0302691-1260)

7. Beteiligung der Bürgerinnen

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefodert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

Kreuzau, den

Bürgermeister

1. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlagen liegen den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingbaren baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

..... den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kreuzau, den

Bürgermeister

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.

Kreuzau, den

Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat den Bauabwgsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Kreuzau, den

Bürgermeister

2. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bauabwgsplan Nr. 112 „Pflege- und medizinisches Zentrum Winden“ aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Kreuzau, den

Bürgermeister

5. Auslegungsbefehl

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat am beschlossen, den Bauabwgsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Kreuzau, den

Bürgermeister

9. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Kreuzau, den

Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Kreuzau, den

Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Kreuzau, den

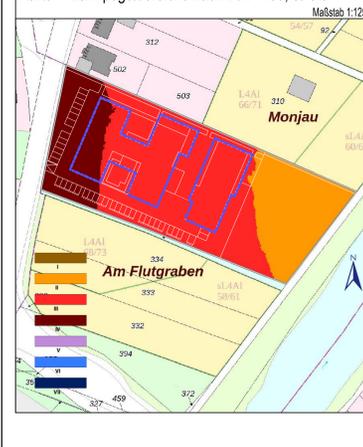
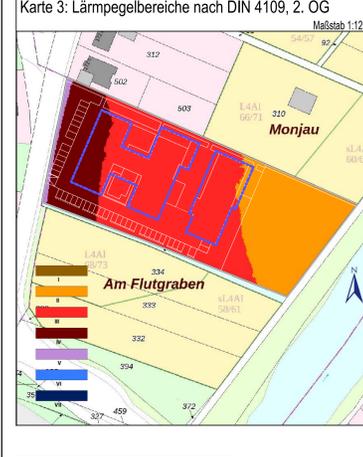
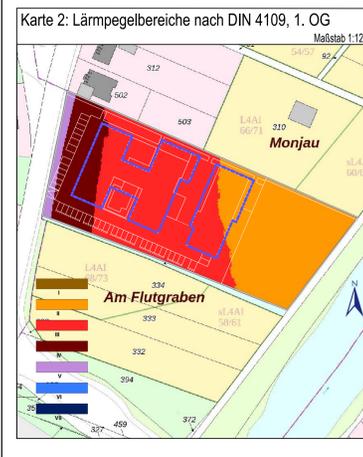
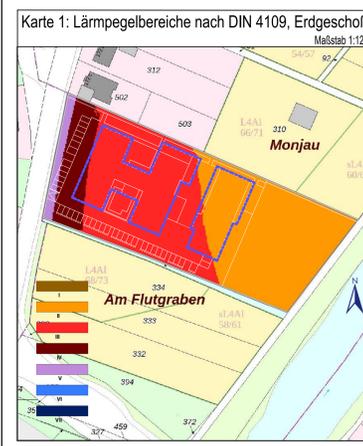
Bürgermeister

10. Bekanntmachung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bauabwgsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bauabwgsplan in Kraft.

Kreuzau, den

Bürgermeister



Teil B: Textfestsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

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

Das sonstige Sondergebiet wird gem. § 11 BauNVO als Gebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohlförderung - pflege- und medizinisches Zentrum“ festgesetzt.

Zulässig sind Gesamtanlagen der Seniorenpflege und -betreuung mit mindestens folgenden Einrichtungen:

- Stationäre Seniorenpflege verschiedener Art
- Seniorenrechtliche Wohnenheiten/betreuete Wohnen
- Aufenthaltsräume, Speiseraum, Sanitärknoten, haustechnische Einrichtungen, Küche, Lagerräume, Anlieferung
- Büro-Bereich
- Räumlichkeiten für eine Arztpraxis
- Räumlichkeiten für eine Apotheke
- Räumlichkeiten für eine Schank- und Speisewirtschaft
- Stellplätzen

Stationäre Seniorenpflege umfasst eine Unterbringung in der Pflegebedürftige unter ständiger Aufsicht untergebracht, verpflegt und durch Fachpersonal betreut werden.

Betreuete Wohnen umfasst barrierefreie und seniorenerechte Wohnungen. In ihnen lebende Personen können allgemeine Betreuungsleistungen und Wahlleistungen in Anspruch nehmen.

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einem GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, 20 BauNVO)

Im Baufeld 1 sind maximal 4 Vollgeschosse und im Baufeld 2 maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Absatz 6 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Baufeld 1 = 14,50 m und im Baufeld 2 = 11,50 m über der Planenebene bezogen unteren Bezugspunkt von 153,55 m o. NN.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, haustechnische Anlagen, Abstell- und Abgassysteme sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die Dachaufbauten müssen ein mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise im Baufeld 1 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf 55,0 m nicht überschreiten. Im Baufeld 2 gilt die offene Bauweise.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten des Leitungsträgers zur Andienung des verrohrten Grabens.

GR = Mit einem Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit.

6. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bauabwgsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindefläche). Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelebene.

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Plangebiet zum Schutz vor Außenlärm sog. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2:2018-01 festgesetzt. Die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenräume von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 sind einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenräume von schallübertragenden Räumen ergeben sich nach Gleichung (6) DIN 4109-2:2018-01, unter Berücksichtigung der in den vier Planzeichnungen dargestellten Lärmpegelbereiche. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel erfolgt gemäß Tabelle 7 der o. g. Norm:

Gleichung (6) $R_{w,ext} = L_w - K_{w,ext}$

Dabei ist:

L_w	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
$K_{w,ext} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanfallten und Sanatorien
$K_{w,ext} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsäume und Ähnliches
$K_{w,ext} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind dabei immer:

$R_{w,ext} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanfallten und Sanatorien
$R_{w,ext} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsäume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_r zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor k nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauten, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Falls durch einen Sachverständigen im konkreten Baugenehmigungsverfahren eine geringere tatsächliche Geräuschbelastung nachgewiesen wird - z. B. an geräuschquellenabhängigen Gebäudeteilen oder aufgrund der nachfolgenden Vegetationsdecke - ist eine entsprechende Abweichung von den hier festgesetzten Anforderungen zulässig.

Bei schallechnisch wirksamen Fenstern ist grundsätzlich zu beachten, dass deren Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand voll wirksam ist. Zumindest an Schlafräumen, vor denen zur Nachtschlafzeit ein Lärmpegel von 45 dB(A) überschritten werden, ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzuziehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmämmung nicht verschlechtert wird.

8. Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Maßnahme 1: Neupflanzung von Baum- und Strauchhecken

Innenhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baum- bzw. Strauchhecke zum Zweck der landschaftsperipherischen Einbindung und als neue Leitstruktur für Fledermause neu zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die Heckenstruktur muss eine Mindestbreite von 3 m aufweisen (der Kronenfußabwärtswinkel) und nach außen hin angeordnet werden. Es dürfen nur klimunempfindliche Laubbäume (z. B. verfilzte Gehölze mit einem Stammumfang von 16/18 oder einer Höhe von 200/300 erforderlich) und Sträucher (3x3) gepflanzt werden. Bei Abgang sind die Bäume bzw. Sträucher in gleichwertiger Qualität in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Diese Maßnahme ist zentral noch während der Baumaßnahmen umzusetzen. Ein Schutz dieser Maßnahmen während der Baumaßnahmen ist verpflichtend zu gewährleisten.

Die Pflanzauswahl soll sich an der Planzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren.

8.2 Maßnahme 2: Anlage einer extensiven Dachbegrünung

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind auf mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist mindestens eine extensive Begrünung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten umzusetzen.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden (= Solargründach).

Die Anforderungen an den Brandschutz sind bei der Anlage eines Solargründachs in der Planvollzugsene durch die jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

8.3 Maßnahme 3: Neuanlage von Bäumen in der privaten Grünfläche / Erhalt Obstweide

Auf der privaten Grünfläche sind außerhalb der Versickerungsmulde jeweils vier mehrfach verschichtete Obstbaumhochstämme oder Wildobstbäume zu pflanzen. Die Hochstammobstbäume inkl. Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ein Baumschnitt muss in den ersten 10 Jahren bei den Neupflanzungen mindestens alle 2 Jahre zwischen September und Februar durchgeführt werden. Bei Abgang sind Ergänzungspflanzungen durchzuführen.

Der Unterwuchs der Obstweide ist extensiv zu bewirtschaften. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd der Streifenobstweide ist in den ersten 10 Jahren Mitte Juni und September durchzuführen. Nach diesen zehn Jahren ist eine einmalige Mahd im Oktober durchzuführen. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren. In den ersten fünf Jahren ist ein Verbleib des Mahdguts unterhalb des Kronenbereichs der neu gepflanzten Obstbäume zulässig.

8.4 Maßnahme 4: Innere Durchgrünung / Stellplatzbegrünung

Je 4 oberirdischer Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, größerer Laubbäum anzupflanzen, diesbezüglich zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestandsbäume können, sofern angeeignet werden. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Versattung der versiegelten Stellplatzflächen gewährleistet ist. Pro Baumsortland ist eine offene, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuziehen.

8.5 Maßnahme 5: Naturnahe Versickerungsmulde

Innenhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine naturnah gestaltete Retentions- und Versickerungsmulde anzulegen. Die zugänglichen Uferbereiche sind mit einer wechsellagernden, flachen Kirschenpflanzung zwischen 1,2 und 1,5 herzustellen.

Die Uferzonen sind strukturreich mit zum Teil besonnten und schattigen Bereichen anzulegen. Kleine Steinschüttungen aus Kiesel, Geröll oder felsige Bereiche sind anzulegen. Betonsteine und zu steile Bereiche sind nicht zulässig. Die Ufermulde dürfen nicht mit nährstoffreichem Oberboden bedeckt werden, sondern sind aus sandigen und geschottertem Unterboden herzustellen.

Die Freiflächen der Entwässerungsmulden und die angrenzenden Wiesenflächen sind mit regehoftiertem Saatgut herzustellen.

Eine Bepflanzung der Uferzonen mit Großbäumen ist nicht zulässig. Räumliche Pflanzungen durch nassverfügbare Kleinstäume oder heimischen Sträuchern sind jedoch zulässig. Die Pflanzauswahl soll sich an der Planzliste B unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren.

Im Randbereich der Retentionsmulde dürfen keine standortfremden bzw. nicht heimischen Sträucher oder Bäume gepflanzt werden.

Bei einem zu starken Aufkommen von Rohrkolben und Schilf, ist das Becken jährlich für sich zu schneiden. Der Schnitt hat vor oder nach dem Laichzeitpunkt von Amphibien zu erfolgen. Das Schilfgras ist von der Fläche zu entfernen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Maßnahme 6: Erhalt von Vegetationsflächen und Bäumen

Die auf der Planzeichnung zum Erhalt sowie zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensives Grünland“ sind auf Dauer zu erhalten und in einem guten Erhaltungszustand zu halten. Bereits abgestorbene Bäume auf der privaten Grünfläche sind – wenn die Verkehrssicherheit dies zulässt – aufgrund ihrer ökologischen Relevanz zu erhalten. Sollten bei Baumaßnahmen zum Zerschneiden der Bäume oder Vegetationsflächen zerstört oder aufgrund von Wurzelschäden abgängig werden, sind diese in folgenden Qualitäten 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 20/25 oder einer Höhe von 20/20/20 zu ersetzen (die Pflanzauswahl soll sich an der Planzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren).

9.2 Maßnahme 7: Versickerungsfördernde Maßnahme

Stellplätze sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Die Stellplätze sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. offenem Pflaster, Drampflaster, wassergebundene Wegedecken, Rasenputzplaster und wechsellagernden Materialien befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z. B. Belange des Schutzguts Wasser, der Barrierefreiheit im Sinne der Nutzergruppe mit Gehhilfen, Rollstuhlnutzung u.ä.).

9.3 Maßnahme 8: Schutz des Oberbodens

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 19819 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Planzustand zurückzubringen. Versicherungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

9.4 Maßnahme 9: Schutz von Vegetationsbeständen

Wertvolle Vegetationsbestände sind vor Abgraben, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Baubereichen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

10. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 5 BImSchG)

10.1 Maßnahme 10: Rodungszeitbeschränkung

Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar stattfinden. Das anfallende Schnittgut und Reisig sind bis spätestens zum 28.02. abzutransportieren.

10.2 Maßnahme 11: Umweltbauelemente / Risikomanagement

Potenzielle „Habitatbaume“ mit geeigneten Spalten und Höhen, sind unmittelbar im Vorfeld der Rodungsarbeiten auf einen Besatz zu überprüfen.

Bäume, die keinen Fledermausbesatz bzw. Hinweise auf eine Nutzung, u. a. durch Kotpuren zeigen, sind unmittelbar zu fällen bzw. die Baumhöhlen zu verschließen. Sollen Baumhöhlen mit Besatz bzw. einseitige Hinweise festgestellt werden, sind Abgräde der zuständigen Behörde weitere Maßnahmen abzurufen. Äste und Stammbereiche sind dann abschnittsweise zu fällen und mit einem Kran sicher herabzulassen. Diese Arbeiten sind von einem Fachgutachter zu begleiten und bei Bedarf Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die nachfolgenden Baubarbeiten, auch hinsichtlich des Baumschutzes, sind während der gesamten kritischen Phase der Baufelderrichtung und weiteren Bebauung zu überwachen. Die Umsetzung aller festgesetzten umweltrelevanten Maßnahmen ist zu protokollieren und in regelmäßigen Abständen alle zwei Wochen auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

10.3 Maßnahme 12: Artenschutzrechtliche Abrisskontrolle

Die bestehenden baulichen Anlagen sind unmittelbar vor Abriss durch eine fachkundige Person auf Besatz zu überprüfen. Wird ein Nachweis von planungsrelevanten Arten erbracht, sind Maßnahmen zum Schutz und zur Vergrämung der Tiere in geeignete Ausweichhabitate umzusetzen. Dies hat in enger Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbehörden zu erfolgen.

10.4 Maßnahme 13: Auslegte Vogel-Nistkästen (CEF-Maßnahmen)

Um den Verlust von Brutplätzen auszugleichen, sind künstliche Nisthöhlen im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich anzubringen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine lizenzierte Person zu installieren.

Dementsprechend sind erforderlich:

- 12 Nisthöhlen für die Blaumeise
- 9 Nisthöhlen für die Kohlmeise
- 3 Nistkästen
- 2 Nistkästen für den Gartenrotschwanz.

Die Einfügung darf nicht zur Wetterseite (Westen) und nicht der prallen Sonne ausgesetzt sein (Süden). Sie sind in einer Höhe von 4 bis 6 m anzubringen. Die Vogel-Kästen sind im Herbst oder Winter zu reinigen. Sollte der Kästen durch Winterglatteis besetzt sein, wie z. B. Sienbenschläfer, ist der Kästen erst im Frühjahr nach Auszug des Winterglatteis und vor Beginn der Vogelnist zu reinigen.

10.5 Maßnahme 14: Fledermausmausium (CEF-Maßnahmen)

Ein großdimensioniertes Fledermausmausium ist auf der privaten Grünfläche in der Nähe zur Rur zu errichten.

Um die Funktionsfähigkeit des Fledermausmausiums zu gewährleisten, hat ein Monitoring über 3 Phasen zu erfolgen. Diese Funktionskontrolle findet im 1. Jahr sowie im 3. und 5. Jahr nach der Installation statt. Sollte der Fledermausmausium nicht wie gewünscht besetzt werden, sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen umzusetzen, um die Fledermauspopulation im Eingriffsbereich auf Dauer zu fördern.

10.6 Maßnahme 15: Fledermausquartiere

Zusätzlich zum Fledermausmausium sind vier Fledermaus-Fassadenquartiere an die östliche Seite des Baufeld 2 einzubauen.

Die Anbringungshöhe beträgt ab 3 m aufwärts. Dabei ist auf freie An- und Abflugmöglichkeiten zu achten. Die Kästen sind selbstreinigend.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV.NRW. S. 1109) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform, Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer (FD) bis 5 Grad Neigung.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Grundwasserstand

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzuziehen. Es darf keine Grundwasserabdichtung bzw. -abdichtung auch kein zeitweiliges Altumpfen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weleichen dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

2. Lichtkonzept im Sinne des Artenschutzes

Für die neu entstehenden Gebäudekomplexe ist ein Fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept anzulegen. Grundschutz ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. In Bereichen, die zwingend eine Beleuchtung erforderlich, sind folgende Hinweise zu beachten:

- nachdichtes Kunstlicht so weit wie möglich vermeiden werden ggf. durch Einsatz von Bewegungsmeldern,
- Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind,
- Leuchtmittel sollen nach unten gerichtet und nach oben abgeschirmt sein,
- die neu angelegten Gehleitzstrassen dürfen nicht beleuchtet werden oder sind durch dicke Heckeln abzuschirmen,
- die Ein-Ausflugsöffnungen des Ersatzquartiers (Fledermausmausium) dürfen nicht beleuchtet werden.

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Dies wären z. B. LED-Lampen. Der Richtcharakter der Leuchtmittel soll abgeschirmt sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.

3. Pflanzlisten

Planzliste A

Bäume:

- Stieleiche (Quercus robur)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa im direkter Bachnähe)
- Hanfbuche (Carpus betulus)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hanfbuche (Carpus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Heckenrose (Rosa canina)
- Haselnuss (Corylus avellana)

Planzliste B

Kleinstämme:

- Impernalle (Quercus robur)
- Salweide (Salix caprea)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
- Wildpappel (Malus sylvestris)
- Wildrose (Pyrus communis)

Sträucher:

- Weidengehäuch aus Korb-/Silber- oder Bruchweide
- Hanfbuche (Carpus betulus)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Edle Felsenbirne (Amelanchier rotundifolia)
- Rote Hirtenglocke (Cornus sanguinea)

Qualitäten: 3xv, Stammumfang 16-18 cm, Mindesthöhe 1,80 m

Planzzeichnerklärung

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

SO Sonstiges Sondergebiet "Seniorenwohlförderung - pflege- und medizinisches Zentrum"

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über 200 (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Einfaßbereich

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Extensives Grünland

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwassererschulung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Einzelbäumen

Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwgsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mit Geh- und Leitungsrechten (GL) sowie Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St = Stellplätze

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Abriss von Gebäuden

Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

Sichtdreieck gemäß RAS 06

Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauVO

FD nur Flachdächer zulässig

Übersichtskarte M.: 1:5000

Gemeinde Kreuzau

Bebauungsplan I 12 "Pflege- und medizinisches Zentrum Winden", Ortslage Winden Gemarkung Winden, Flur 19

Planr.: 001.1

Projektnr.: 8504

Maßstab: 1:500

Datum: 30.09.2022

Blaßfeld: 12.06.01

Entwurf für Offenlage

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADT- UND LÄNDEPLANUNG
RAUM- / UMWELT- PLANUNG
MAXIMILIANSTRASSE 178
D-52422 TROER
TEL: 02241 200-1000
WWW.BKS-INGENIEUR.DE