

Gemeinde Hellenthal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58, Reifferscheid „Kupferhardt“

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58, Reifferscheid, Kupferhardt gekennzeichneten Vorhabenbereich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig

2.0 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Gartenbaubetriebe
Tankstellen
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

4.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind. Im Übrigen gelten die Vorschriften der BauO NRW.

5.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet zugewandten überbaubaren Grundstücksflächen sind weder Bodenanschlüpfungen noch Geländeanpassungen zulässig. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Zufahrten nicht zulässig.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.1 Befestigung der Zufahrten, Stellplätze; Umfahrungen

Die Zufahrten, Umfahrungen und Stellplätze innerhalb des Vorhabengebietes sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

6.2 Gliedernde Gehölzpflanzung

Entlang des süd-östlichen Randes der mit wassergebundener Wegedecke gestalteten Stellplatz- und Umfahrungsfläche ist eine gliedernde Gehölzpflanzung anzulegen. Zu verwenden sind:

16 Bäume 1. Ordnung der Arten: Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*),

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 8 cm, Höhe 180-200 cm, Pflanzabstand 8 m

Herstellung: Es ist in der Zeit zwischen November bis März zu pflanzen. Die Pflege und Unterhaltung der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.

5.3 Lenkende Gehölzpflanzung

Entlang des westlichen Randes der mit wassergebundener Wegedecke gestalteten Park- und Umfahrungsfläche (Grenze zum bebauten Nachbargrundstück) ist eine lenkende Gehölzpflanzung aus Obstgehölzen (die, derzeit dort befindlichen aufgeasteten Nadelgehölze ersetzend) anzulegen. Zu verwenden sind:

5 Bäume 1. Ordnung regionaltypischen, geeigneter Obstsorten (Hinweise zu geeigneten Sorten können zum Beispiel bei der Biologischen Station im Kreis Euskirchen e.V. oder Renette Eifeler Obstwiesen e.V. eingeholt werden)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 8 cm, Höhe 180-200 cm, Pflanzabstand 7 m

Herstellung: Es ist in der Zeit zwischen November bis März zu pflanzen.

Die Pflege und Unterhaltung der Bäume ist dauerhaft durch fachgerechten Obstbaumschnitt sicherzustellen.

6.0 Kompensationsmaßnahmen

Im räumlichen Bezug zum Vorhaben ist entlang des Reifferscheider Baches (Gemarkung Reifferscheid, Flur 50, Flurstück 320, 323 und 319) ein Gewässerrandstreifen gemäß den Darstellungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzulegen.

B. Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.; 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

2.0 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

3.0 Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Anlehnung der Immissionsrichtwerte in Mischgebieten gemäß TA Lärm, eingehalten werden.

4.0 Überschwemmungsgebiet

Der südliche Teilbereich des Plangeltungsbereiches liegt im Überschwemmungsgebiet des Reifferscheider Baches. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind weder Bodenaufschüttungen noch Geländeanpassungen zulässig.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes kann ein geländegleicher Weg eingeplant werden, der soweit der Weg erforderlich wird, einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Für die Erschließung ist eine Brücke über den Reifferscheider Bach erforderlich.

Für die Brücke ist eine Genehmigung nach § 133 LWG zu beantragen.

Voraussetzung für die Genehmigung ist die Einplanung der Brücke, ohne dass die Überschwemmungssituation verändert wird oder Retentionsraum verloren geht.

5.0 Gewässerschutz im Rahmen des Brückenbaus

Die Arbeiten zum Brückenbau sollten bei Niedrigwasser und unter Berücksichtigung der Brut- und Laichzeiten erfolgen! Die entsprechenden Genehmigungen sind einzuholen.

Um das Interstitial des Gewässers vor Zusetzung durch Feinsediment zu schützen, sind Sedimentfilter (z.B. Strohballen) vor Baubeginn fachgerecht einzubauen und später nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen.

6.0 Verwendung "Insektenfreundlicher" Beleuchtungsstoffe

Für die Beleuchtung des Außengeländes wird die Verwendung von Natriumdampflampen empfohlen. Diese haben einen verringerten Energieverbrauch, verursachen keine Mehrkosten und vermeiden zuallererst Insektenverluste weitgehend.

7.0 Schutz von Einzelgehölzen bzw. des angrenzenden Waldes

Während der Bautätigkeit sind zu erhaltende Gehölzbestände bzw. Einzelgehölze in Baustellenbereichen gemäß „Richtlinie für die Anlage von Straßen“, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen“ (RAS-LP 4, 1999) bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (1990) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Sofern Platzgründe nicht unabweislich dagegen sprechen, sind die Bereiche insbesondere durch mindestens 1,80 m hohe standfeste Zäune in einem seitlichen Abstand von 1,5 m gegen baubedingte Inanspruchnahme zu sichern. Ist die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches gefährdeter Bäume nicht möglich, so ist zum Schutz der Gehölze, deren Geäst und deren Wurzeln nach den weitergehenden Maßgaben der genannten Regelwerke zu verfahren. Diese sehen Maßnahmen zur Abhilfe und Vorsorge bei möglichen Schäden an Bäumen und Sträuchern durch Befahren der Wurzelscheibe, Staunässe, Bodenauf- und abtrag, Grundwasserabsenkungen, Freistellen älterer Bäume und weitere Bauschäden an Bäumen sowie Maßnahmen der Nachbehandlung vor.

8.0 Artenschutz

Um eine Sicherung über mögliche Wirkungen auf die genannten Arten auszuschließen, ist Begleitung des Projektes durch eine fachlich versierte ökologische Bauüberwachung zu beauftragen.