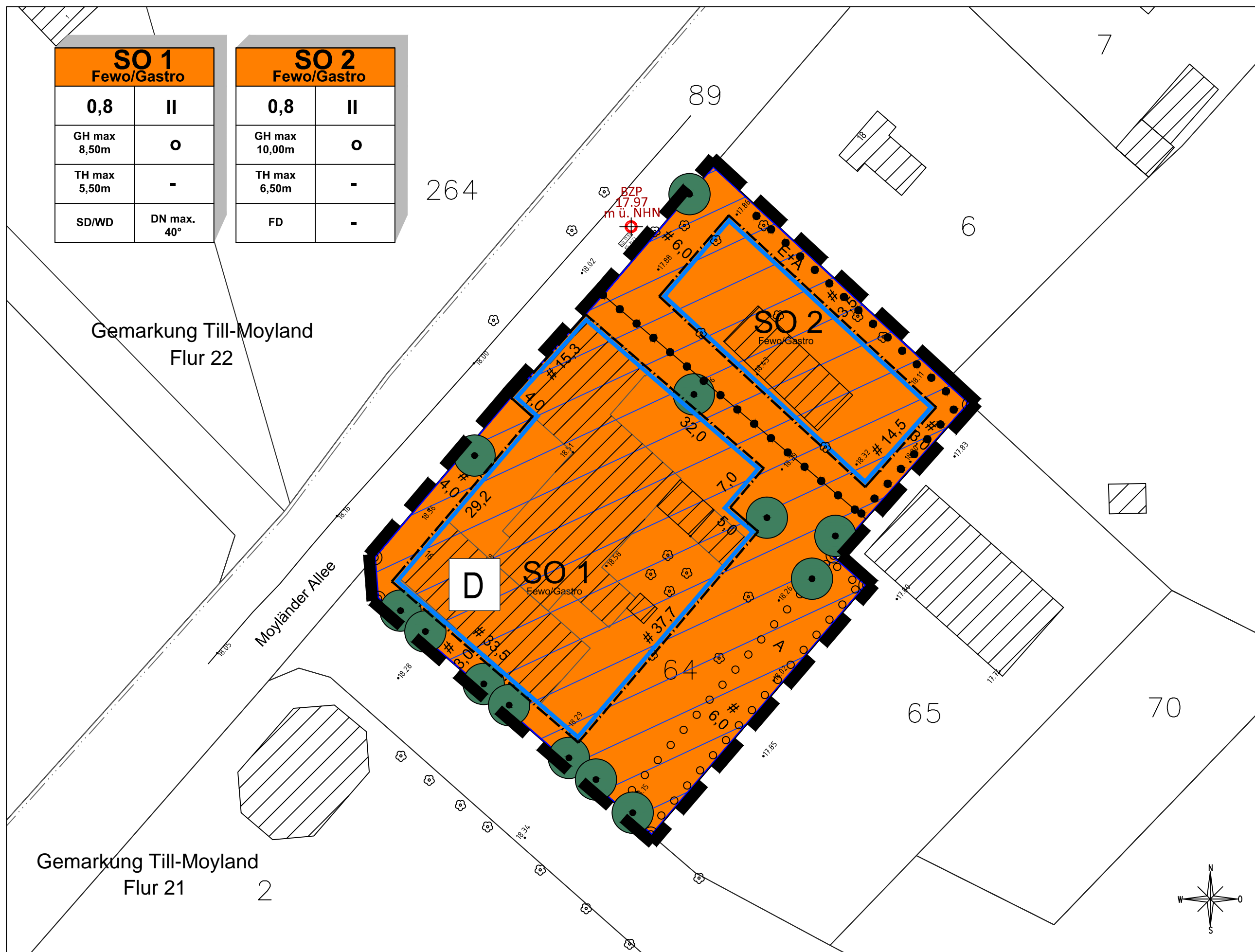


# Gemeinde Bedburg-Hau

# Bebauungsplan - Till-Moyland Nr. 3 - Schloss Moyland - 3. Änderung



## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am ..... nach §§ 2 Abs. 1-4, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig hat der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau am ..... die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am ..... die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich zum ..... öffentlich ausliegen.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bedburg-Hau, .....

Bürgermeister

. Ausfertigung

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV NRW S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW S. 490).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

## Planzeichenerklärung

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

SO

Fewo

Gastro

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Zweckbestimmung:

Ferienwohnungen

Gastronomie

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

II

GH max

TH max

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gebäudehöhe als Höchstmaß

Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

Baugrenze

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

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

E+A

Erhalt: Baum

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

A

Anpflanzung (siehe textliche Festsetzung 4.5)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Bzp

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

SD/WD/FD

SD

WD

FD

zulässige Dachformen als Höchstmaß

Satteldach als Höchstmaß

Walmdach als Höchstmaß

Flachdach als Höchstmaß

DN max. 40°

zulässige Dachneigung als Höchstmaß

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

Bestehende Flurgrenze

Höhenlage ü. NHN

Baum (Bestand)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

D

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebiets (HQ 100 und HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG.

aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie

Hochwassergefahrenkarte Rhein

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

Sondergebiet "Ferienwohnung/Gastronomie" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnung/Gastronomie" dient zu Zwecken der Erholung des touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen, die dem temporären und wechselnden Aufenthalt von Feriengästen, nicht aber dem dauerhaften Wohnen dienen

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften

- eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter,

- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,

- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)

In der Planzeichnung ist ein Höhenbezugspunkt in Meter über NHN dargestellt. Für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen ist der angegebene Bezugspunkt maßgeblich. Die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss (OK FFE) dürfen den Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten und ihn maximal um 0,60 m überschreiten.

Die Traufhöhe (TH) ist die Differenz zwischen der OKFF EG und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite des Außenmauerwerkes. Die Gebäudehöhe (GH) bestimmt sich aus der Differenz zwischen der OKFF EG und dem höchsten Punkt der obersten Dachkonstruktion.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Oberkante der Attika der Gebäudehöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss entspricht die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist bei Staffelgeschossen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine, haustechnische Anlagen und Empfangsanlagen wie z.B. Satellitenschüsseln um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Garagen und Stellplätze müssen zur angrenzenden Erschließungsstraße „Am Schloß“ einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

2.3 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

2.4 Die Errichtung von Carports ist unzulässig.

2.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielflächen nicht zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Nicht überbaubare Flächen (mindestens 20%) sind dauerhaft wasseraufnahmefähig zu belassen, mindestens bestehend aus Rasen-/Wiesen-/Staudenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Das Einbringen von natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Bruchsteinen/ Natursteinen, einzelne Findlinge oder flächenmäßig begrenzte Kies-/Schotterflächen) als Substrat für trockenheitsliebende Pflanzen ist auf max. 5 % der Gartenfläche zulässig. Unzulässig ist das Einbringen von wasserundurchlässigen Sperrschichten zur Bodenabdichtung (Folien und Vliesmaterialien).

4.2 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) mit Flachdach und/oder flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind bei Neubauten flächig mindestens als Extensivbegrünung bestehend aus Sedumarten/ Dickblatt-, Steinbrechgewächsen und insektenfreundlichen, trockenheitstoleranten Kräutern und Gräsern mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm gemäß der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft „Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLi)“, Ausgabe 2018, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination von Anlagen für aufgeständerte Solarthermie/ Photovoltaikanlagen mit der Extensivbegrünung ist zulässig.

4.3 Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in Bezug auf die Alleebäume gleichartig, gemäß nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen.

Acer campestre

Carpinus betulus

Crataegus crus-galli

Crataegus monogyna

Liquidambar styraciflua spec.

Malus sylvestris

Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Pyrus pyramidalis

Prunus spec.

Quercus petraea

Quercus robur

Quercus rubra

Sorbus aucuparia 'Edulis'

Tilia cordata

Feld-Ahorn

Hainbuche

Hahnenstirn-Weißdorn

Weißdorn

Amberbaum in Sorten

Wild-Äpfel

Chinesische Wildbirne

Holzbirne

Suß-/ Zierkirsche in Sorten

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Rot-Eiche

Essbare Eberesche

Winter-Linde

(Qualität: Hochstamm bzw. Alleebaum, 4xv, 20-25, Pflanzung einschl. Wühlmaus- und Stammverbisschutz sowie Anbindung, Stammschutzfarbe zur Vermeidung von thermischen Rindenschäden ist gem. Herstellerangaben (inkl. Voranstrich) anzubringen)

4.4 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung E+A sind die vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Lücken in der Heckenbepflanzung/ Zaunbegrünung (Kletterpflanzen) sind gleichartig zu ergänzen. Der Endzustand der Schnitthecken ist auf 0,5 m Breite und 2,00 m Höhe begrenzt. Die entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs vorhandene/ zu ergänzende Hecke ist auf eine Breite von 1,0 m zu begrenzen; ein zeitweiliges Durchwachsen der Hecke auf max. 3 m Höhe ist zulässig.

Es gilt folgende Pflanzenauswahl:

Hecken

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Hainbuche

Rot-Buche

(Qualität: Heckenpflanzen 100-150 cm, pro lfd. Meter mind. 3 Pflanz)

Kletterpflanzen

keine Auswahl

4.5 Die Fläche mit der Bezeichnung A ist als extensiver Wiesenstreifen (Pflegeschnitt einmalige Mahd ab dem 01. Juni eines Jahres mit Abtransport des Mahdguts) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Wiesenstreifens sind randlich, auf der östlichen Seite, Weidspähle im Abstand von 4 m untereinander zu platzieren. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche drei Obstgehölze nachfolgender Pflanzenauswahl und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Malus sylvestris

Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Pyrus pyramidalis

Prunus spec.

Wild-Äpfel

Chinesische Wildbirne

Holzbirne

Suß-/ Zierkirsche in Sorten

(Qualität: Hochstamm, 3x verpfanzt, 12-14 cm StU; Pflanzung einschl. Wühlmaus- und Stammverbisschutz sowie Anbindung, Stammschutzfarbe zur Vermeidung von thermischen Rindenschäden ist gem. Herstellerangaben (inkl. Voranstrich) anzubringen)

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)

5.1 Einfriedungen

Im gesamten Plangebiet dürfen Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern errichtet werden.

Für geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (Holzstaketenzäune, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes und Natursteinmauern) gilt, dass diese nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig sind.

Im Bereich des übrigen Grundstücks sind nur Schnitthecken als Einfriedungen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie an den Grenzen zwischen Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

In den Haus- und Vorgärten dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

5.2 Abfallbehälter

Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch standortgerechte Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Alle Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels in rotem oder braunem Verblendermauerwerk, nicht lasierten Ziegelsteinarten oder in Holzrahmenbauweise zu erstellen.

Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden.

Nicht zulässig sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche.

## Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Bedburg-Hau oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 16, 18 Denkmalschutzgesetz NRW).

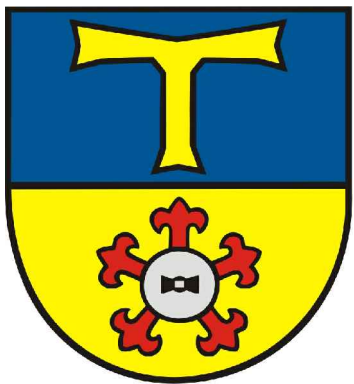
2. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdbarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Der Einbau von Sekundärbaustoffen wie Recyclingbauschutt, Schlacken, Böden aus Aufbereitungsanlagen etc. bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Kleve zu beantragen ist.

4. Im Rahmen der Erd- und Tiefbauarbeiten ist die Broschüre LANUV-Info 8 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten.

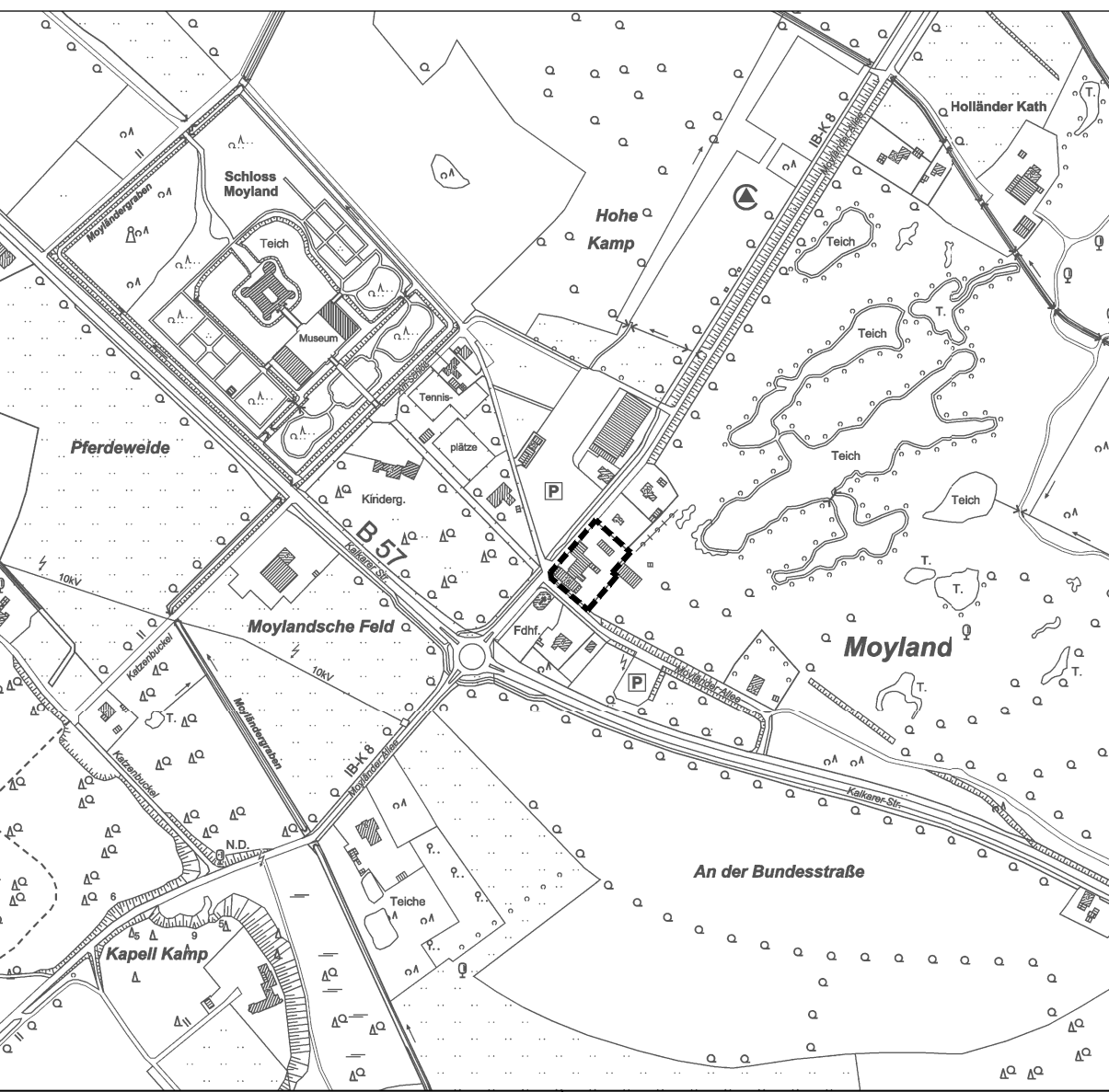
5. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsblanzierung als Teil des Landschaftspflegischen Fachbeitrags erarbeitet. Die daraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen und Flächen als naturschutzrechtlicher Ausgleich sind, sofern nicht im Bebauungsplan festgesetzt, in der Begründung dokumentiert. Das Defizit im Umfang von 1.226 Ökologischen Werteinheiten ist planextern zu kompensieren. Verbindliche Aussagen hierzu erfolgen bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

6. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der im Rahmen des Worst Case mögliche prognostizierte Habitatverlust für die Art Zwerghedermis ist durch Bauteilenregelung zu berücksichtigen: Aus Sicht des Fledermausschutzes und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände ist der geplante Rückbau des Gebäudes außerhalb der Jungenaufzuchtzeit und des Winterschlafes der Zwerghedermis durchzuführen, d.h. im Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte April sowie Anfang August bis Mitte November eines Jahres. Ist es aus zwingenden Gründen erforderlich, die Rückbauarbeiten außerhalb der vorgesehenen weniger sensiblen Zeiträume durchführen zu müssen, sind unmittelbar vor Beginn der Arbeiten in Rücksprache mit der der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve zwingend Fachleute hinzuzuziehen. Zum Individuenschutz potenziell vorkommender planungsrelevanter (hier Bluthänfling) und ubiquitärer gehöhlbrütender Vogelarten sind ebenfalls Bauteilenregelungen als Vermeidungsmaßnahme zu berücksichtigen. Eingriffe in Gehölzbestände sind nur außerhalb des sensiblen Brutzeitraums, d.h. nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres vorzunehmen. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen. Falls es aus zwingenden Gründen unmöglich ist, den Räumungs- und Baubeginn vor der Brutbeginn umzusetzen, muss eine fachkundige Kontrolle angrenzender Gehölze auf brütende Vögel durchgeführt werden. Nur wenn nachweislich keine Bruten vorhanden sind, können Räumung und Bau uneingeschränkt erfolgen.



## Gemeinde Bedburg-Hau Bebauungsplan Till-Moyland Nr. 3 "Schloss Moyland", 3. Änderung

Gemarkung Till-Moyland, Flur 21



Bearbeitet: Hardt/Bertram/Hebing

Stand: Vorentwurf/Januar 2025

M 1:500

StadUmbau

