

Neu-Bekanntmachung

der Gemeinde Kreuzau zum

Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. I 12, Ortsteil Winden, "Pflegewohnheim Winden" (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn-, pflege- und medizinisches Zentrum Winden)

I. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung vom 18.04.2023 den Bebauungsplan I 12, Ortsteil Winden, "Pflegewohnheim Winden" (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn-, pflege- und medizinisches Zentrum Winden), gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gegenstand der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung eines Pflegewohnheims mit weiteren Nutzungen im Handels- und Dienstleistungsbereich, sowie die Schaffung von Wohneinheiten des betreuten Wohnens.

Abgrenzung des Planbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortslage Winden. Das Plangebiet befindet sich im Süden von Winden und grenzt im Westen an die Maubacher Straße (Kreisstraße 30), östlich befindet sich die Rur. Im Norden grenzen Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südwestlich der Brücke der K 51 über die Rur grenzt eine gewerblich genutzte Fläche an.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.189 m².

Der Geltungsbereich ist im folgenden Planauszug abgegrenzt:



Maßstab 1:500

Der Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. I 12, Ortsteil Winden, "Pflegewohnheim Winden" (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn-, pflege- und medizinisches Zentrum Winden) wird mit der Begründung, den Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a

Abs. 1 BauGB bei der Gemeindeverwaltung Kreuzau, Rathaus, Abteilung 2.1 – Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung, Zimmer 353, Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Dienststunden sind montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr.

Der Bebauungsplan Nr. I 12 ist auch über die Internetseite der Gemeinde Kreuzau (<https://kreuzau.de/rathaus/bekanntmachungen.php>) einsehbar.

Soweit in den Unterlagen auf weitere Bestimmungen – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke o.ä. – Bezug genommen wird, so werden diese zu jedermanns Einsicht bei der vorgenannten auslegenden Stelle bereitgehalten.

Die vorstehende Satzung wurde am 28.04.2023 im Amtsblatt Nr. 4/2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht und wird hiermit neu veröffentlicht.

Hinweis gem. § 44 Abs. 5 BauGB bezüglich der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wegen eingetretener Vermögensnachteile nach den §§ 39 - 42 BauGB und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB bezüglich der Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bauleitplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweis gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) bezüglich der Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NRW gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit seiner Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Kreuzau vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Kreuzau, den 04.03.2024

Der Bürgermeister

- Ingo Eßer –

Gemeinde Kreuzau, Ortslage Winden

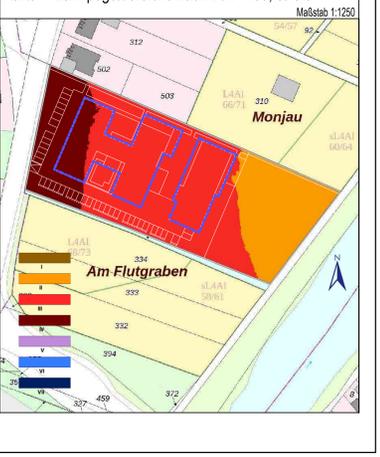
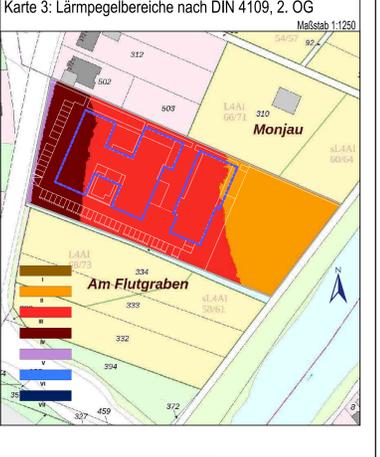
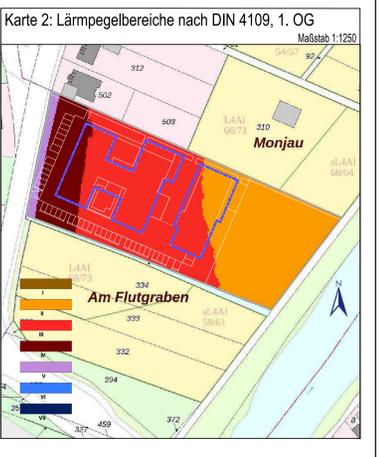
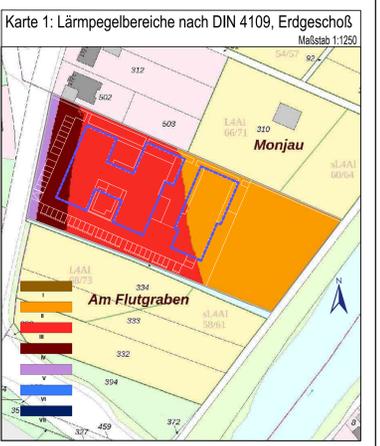
Bebauungsplan I 12 „Pflege- und medizinisches Zentrum Winden“, Maubacher Straße

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

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



<p>Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung</p> <p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen eindeutig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.</p> <p>..... den</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p> <p>Kreuzau, den 12.02.2021</p>	<p>1. Aufstellung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in der Sitzung vom 10.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB nach öffentlichlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am 30.04.2021 in der Zeit vom 10.05.2021 bis zum 03.02.2023 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Kreuzau, den 12.02.2021</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung</p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Pflege- und medizinisches Zentrum Winden“ wurde am 02.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Kreuzau, den 04.03.2021</p>	<p>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am 30.04.2021 in der Zeit vom 10.05.2021 bis zum 09.06.2021 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Kreuzau, den 03.05.2021</p>
<p>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 05.05.2021 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 09.06.2021 hierzu zu äußern.</p> <p>Kreuzau, den 18.05.2021</p>	<p>5. Auslegungsentwurf</p> <p>Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat am 07.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Kreuzau, den 12.12.2022</p>	<p>6. Öffentliche Auslegung</p> <p>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am 23.12.2022 vom 02.01.2023 bis zum 03.02.2023 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Kreuzau, den 06.02.2023</p>	<p>7. Beteiligung der Behörden</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 23.01.2023 aufgefordert, bis zum 24.02.2023 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Kreuzau, den 27.02.2023</p>
<p>8. Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat den Bebauungsplan am 18.04.2023 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Kreuzau, den 24.04.2023</p>	<p>9. Ausfertigung</p> <p>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 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Kreuzau, den</p>	<p>10. Bekanntmachung</p> <p>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit hat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Kreuzau, den</p>	<p>8.1. Maßnahme 1: Neupflanzung von Baum- und Strauchhecken</p> <p>Zusätzlich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baum- bzw. Strauchhecke zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung und als neue Leitstruktur für Fließgewässer neu zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die Heckentrittsbreite muss eine Mindestbreite von 3 m aufweisen (der Kronenbereichsumfang kann hier mit angerechnet werden). Alle 7,0 – 10,0 m muss ein Baum vorhanden sein. Es dürfen nur klimangepasste Laubbäume (3x verpflanzte Gehölze mit einem Stammumfang von 16/18 oder einer Höhe von 25/30/35 erforderlich) und Straucher (3x) gepflanzt werden. Bei Abgang sind die Bäume bzw. Sträucher in gleichwertiger Qualität in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Diese Maßnahme ist zeitlich noch während der Baummaßnahmen umzusetzen. Ein Schutz dieser Maßnahmen während der Baumaßnahmen ist verpflichtend.</p> <p>Die Pflanzauswahl soll sich an der Pflanzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren.</p> <p>8.2. Maßnahme 2: Anlage einer extensiven Dachbegrünung</p> <p>Die Flachdächer der Hauptgebäude sind auf mindestens 50 % 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 Bepflanzung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenanarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten umzusetzen.</p> <p>Die Anforderungen an den Brandschutz sind bei der Anlage eines Solargrundrads in der Planvorbereitung durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.</p>



Teil B: Textfestsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) und der BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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

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

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

 - Stationäre Seniorenpflege verschiedener Art
 - Seniorengerechte Wohnmittelhaushaltsbetriebe
 - Hausverwaltung, Empfang, „Stationszimmer“, Personalräume, haustechnische Einrichtungen, Küche, Lagerräume, Anlieferung
 - Bistro-Bereich
 - Räumlichkeiten für eine Arztpraxis
 - Räumlichkeiten für eine Apotheke
 - Räumlichkeiten für eine Schank- und Speisewirtschaft
 - Stellplatzflächen

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

Betreuertes Wohnen umfasst barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen, in ihnen lebende Personen können allgemeine Betreuungsleistungen und Wahlleistungen in Anspruch nehmen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 und 19 BauVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Gemäß § 19 Absatz 4 Bauzuvorverordnung (BauVO) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6, 20 BauVO)

Im Baufeld 1 sind maximal 4 Vollgeschosse und im Baufeld 2 maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Baufeld 1 +14,50 m und im Baufeld 2 +11,50 m über dem in der Planzeichnung angegebenen unteren Bezugspunkt von 153,55 m o. NHN.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, haustechnische Anlagen, Abau- und Abgänger sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an Außenwänden angebrachte Kamine (Schornsteine § 16 Abs. 6 BauVO). Die Dachaufbauten müssen um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise im Baufeld 1 werden die Gebäude mit ihrem Grenzabstand einrichtet. Die Länge der Baukörper darf 55,0 m nicht überschreiten. Im Baufeld 2 gilt die offene Bauweise.
- 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. 5 Satz 2 BauVO)

Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Geh- und Leihungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Mit einem Leihungsrecht belastete Flächen zugunsten des Leihungsträgers zur Andienung des vererhten Grabens.

GR = Mit einem Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit.
- Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Sofern Staffeleingeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffeleingeschosse.
- 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 vor Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile von Außenlärmwänden nach DIN 4109-1:2018-01 sind einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01; 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) $R_{w,ext} = L_{w,ext} - K_{w,ext}$

Dabei ist

$L_{w,ext}$	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
$K_{w,ext} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{w,ext} = 30$ dB	für Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unternehmerräume und Ähnliches
$K_{w,ext} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind dabei immer:

$R_{w,ext} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R_{w,ext} = 30$ dB	für Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unternehmerräumen, Büroräumen und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_r nach DIN 4109-1:2018-01, Gleichung (2) mit dem Korrekturfaktor $K_{a,r}$ nach Gleichung (3) zu korrigieren. Für Außenbauteile, 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 gebäudeunabhängigen abgetrennten Gebäudeseiten oder aufgrund der Abschirmung durch andere Gebäude – ist eine entsprechende Abweichung von den hier festgesetzten Anforderungen zulässig.

Bei schalldämmend wirksamen Fenstern ist grundsätzlich zu beachten, dass deren Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand voll wirksam ist. Zumindest an den Schlafräumen, von denen zur Nachtschlafunterbrechung von 45 dB(A) überschritten wird, ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzuziehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schalldämmmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht verschlechtert wird.
- Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Maßnahme 1: Neupflanzung von Baum- und Strauchhecken**

Zusätzlich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baum- bzw. Strauchhecke zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung und als neue Leitstruktur für Fließgewässer neu zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die Heckentrittsbreite muss eine Mindestbreite von 3 m aufweisen (der Kronenbereichsumfang kann hier mit angerechnet werden). Alle 7,0 – 10,0 m muss ein Baum vorhanden sein. Es dürfen nur klimangepasste Laubbäume (3x verpflanzte Gehölze mit einem Stammumfang von 16/18 oder einer Höhe von 25/30/35 erforderlich) und Straucher (3x) gepflanzt werden. Bei Abgang sind die Bäume bzw. Sträucher in gleichwertiger Qualität in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Diese Maßnahme ist zeitlich noch während der Baummaßnahmen umzusetzen. Ein Schutz dieser Maßnahmen während der Baumaßnahmen ist verpflichtend.

Die Pflanzauswahl soll sich an der Pflanzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren.
- Maßnahme 2: Anlage einer extensiven Dachbegrünung**

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind auf mindestens 50 % 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 Bepflanzung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenanarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten umzusetzen.

Die Anforderungen an den Brandschutz sind bei der Anlage eines Solargrundrads in der Planvorbereitung durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

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

Auf der privaten Grünfläche sind außerhalb der Versiegelungsmulde zusätzlich vier mehrfach verschulte Obstbaumstämme oder Wildobstbäume zu pflanzen. Die Hochstammobstbäume inkl. Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ein Baumstamm muss in den ersten 10 Jahren nach der Neupflanzung mindestens alle 2 Jahre zwischen September und Februar durchgeführt werden. Bei Abgang sind Ergänzungsmaßnahmen durchzuführen.

Der Unterwuchs der Obstweide ist extensiv zu bewirtschaften. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd der Streubestände ist in den ersten 10 Jahren März und September durchzuführen. Nach diesen zehn Jahren ist eine einmalige Mahd im Oktober durchzuführen. Aufgehendes Mahdgut ist abzutransportieren. In den ersten fünf Jahren ist ein Verbleib des Mahdguts unterhalb des Kronenbereichs der neu gepflanzten Obstbäume zulässig.
- Maßnahme 4: Innere Durchgrünung / Stellplatzbegrünung**

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

Maßnahme 5: Naturnahe Versickerungsmulde

Innenhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine naturnahe gesteuerte Retentions- und Versickerungsmulde anzulegen. Die zugänglichen Uferbereiche sind mit einer wechsellagernden, feuchten Beschichtung zwischen 1,2 und 1,3 herzustellen.

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

Die Freiflächen der Entwässerungsmulden und die angrenzenden Weidenflächen sind mit regegrütem Saatgut herzustellen.

Eine Bepflanzung der Uferzonen mit Großbäumen ist nicht zulässig. Randliche Pflanzungen durch nasservertagliche Kleinbäume oder heimischen Sträuchern sind jedoch zulässig. Die Pflanzung soll sich an der Pflanzliste 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 Röhrläusen und Schilf, ist das Becken jährlich frei zu schneiden. Der Schnitt hat vor oder nach dem Laichzeitpunkt von Amphibien zu erfolgen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 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 Entwicklungszustand zu halten. Bereits abgestorbene Bäume auf der privaten Grünfläche sind – wenn die Verkehrssicherheit dies zulässt – aufgrund ihrer ökologischen Relevanz zu erhalten. Sofern bei Baummaßnahmen zum Erhalt festgesetzte Bäume oder Vegetationsflächen zerstört oder aufgrund von Wurzelentstehung abgebaut werden, sind diese in folgenden Qualitäten 3x verpflanzte mit einem Stammumfang von 20/25 oder einer Höhe von 20/30/32 zu ersetzen (Pflanzauswahl soll sich an der Pflanzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ orientieren).
- 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. offenporigen Pflaster, Drainpflaster, wassergebundene Wägeböden, Rasenpflaster und wasserabweisenden Materialien befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z. B. Belange des Schutzes von Wasser, der Barrierefreiheit im Sinne der Nutzergruppe mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlführung u. a.).
- Maßnahme 8: Schutz des Oberbodens**

Während der Erschließung der noch ungebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 19815 abzuschließen, seilich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet aufzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.
- Maßnahme 9: Schutz von Vegetationsbeständen**

Wertvolle Vegetationsbestände sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS-LP 4 und DIN 18950 durch einen Bauzuvor zu schützen. Die Abgrenzung von Bauzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von Plöcken mit deutlicher Farbmarkierung einschließlich Spannband und Flatterband möglich.
- Maßnahmen zum Artenschutz** (§ 44 Abs. 3 NatSchG)

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.

Maßnahme 11: Umweltbaubegleitung / Risikomanagement

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

Bäume, die keinen Fledermausbesatz bzw. Hinweise auf eine Nutzung, u. a. durch Kotsprünge zeigen, sind unmittelbar zu fällen bzw. die Baumhöhlen zu verschließen. Sollten Baumhöhlen mit Besatz bzw. eindeutige Hinweise festgelegt werden, sind mit Absprache der zuständigen Behörde weitere Maßnahmen abzukoordinieren. Äste und Stammbereiche sind dann abschrittweise zu fällen und mit einem Kran sicher herabzulassen. Diese Arbeiten sind von einem Fachgutachter zu begleiten und bei Bedarf Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die nachfolgenden Baubereiche, auch hinsichtlich des Baustandortes, 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.
- 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 Vergrößerung der Tiere in geeignete Auswahlhabitate umzusetzen. Dies hat in enger Abstimmung mit der örtlichen Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- Maßnahme 13: Ausgleich Vogel-Niststätten (CEF-Maßnahmen)**

Um den Verlust von Brutstätten auszugleichen, sind künstliche Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich anzubringen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine fachversierte Person zu installieren.

Dementsprechend sind erforderlich:

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

Die Einflugöffnung 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 die Kästen durch Wintergäste besetzt sein, wie z. B. Stiebschläfer, ist der Kästen erst im Frühjahr nach Auszug des Wintergastes und vor Beginn der Vogelbrut zu reinigen.

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauNRW vom 21.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW S. 1169) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - Dachform, Dachgestaltung**

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

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Erhöhung der baulichen Anlagen erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
 - Pflanzliste A**

Planzliste A

Bäume:

 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Rotahorn (Acer platanoides)
 - Gewöhnliche Traubenweide (Prunus padus)
 - Wildbirne (Malus sylvestris)
 - Wildrose (Rosa canina)
 - Haselnuss (Corylus avellana)

Planzliste B

Kleinbäume:

 - Imperiale Katalpa-Eibe (Ahus glutinosa)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Gewöhnliche Traubenweide (Prunus padus)
 - Wildbirne (Malus sylvestris)
 - Wildrose (Rosa canina)
 - Haselnuss (Corylus avellana)

Sträucher:

 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Echte Felsenrose (Amelanchier rotundifolia)
 - Roter Hartriegel (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 „Seniorenwohn-, -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 Straße (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

Extensives Grünland

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 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 Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St = Stellplätze

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

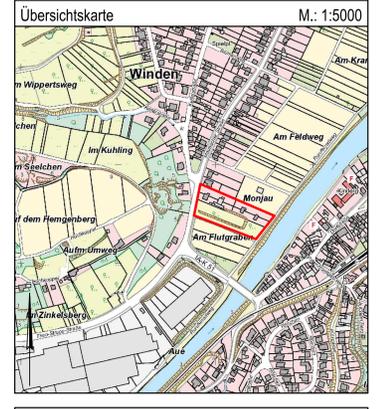
Abriss von Gebäuden

Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

Sichtdreieck gemäß RAS 06

Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

FD nur Flachdächer zulässig



Gemeinde Kreuzau

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

Gemarkung Winden, Flur 19

Satzungsanfertigung

Plan-Nr.: 001.1

Projek-Nr.: 8604

Maßstab: 1:500

Datum: 15.03.2023

Batjola Tz.06

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STÄDTPLANUNG
BAU- / UMWELT-
PLANUNG
KONSTRUKTION
MAXIMILIANSTRASSE 178
40699 KREUZAU
TEL: 02061-1290
WWW.BKS-TRK.DE