

# Schloss-Stadt Hückeswagen

## Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 78 „Eschelsberg“

Entwurf  
Textfestsetzungen

**Auftraggeber:** HEG Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG  
Auf'm Schloss 1  
42499 Hückeswagen

**Planbearbeitung:**

Stadt  
Land  
**BREHM**

**Planungsbüro für Stadt  
und Landschaft**

Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30  
F 03375.52357-69  
info@stadt-land-brehm.de

[www.stadt-land-brehm.de](http://www.stadt-land-brehm.de)

**Bearbeitungsstand:** August 2021

## Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sind die Errichtung und Nutzung von folgenden Anlagen sowie diesen dienenden Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).
  - 1.a die Errichtung und der Betrieb eines Feuerwehrhauses,
  - 1.b Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - 1.c die Errichtung einer Stellfläche oder Garage für den Bürgerbus.
2. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 & 3 BauNVO): Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
3. In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 23 Abs. 5 BauNVO).
4. Für die Baugebiete WA 1 und 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und für das WA 4 wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe wird durch die mittlere Höhenlage der Straßenachse der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage des jeweils tiefer liegenden Straßenabschnitts maßgeblich. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen der Baugrundstücke an der Kölner Straße ist die nächstgelegene Fahrbahnkante (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
5. In den Baugebieten wird die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss auf maximal +0,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe wird durch die mittlere Höhenlage der Straßenachse der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage des jeweils tiefer liegenden Straßenabschnitts maßgeblich. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen der Baugrundstücke an der Kölner Straße ist die nächstgelegene Fahrbahnkante (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
6. Entlang der Planstraße C sind 4 Bäume der Pflanzliste 3, Pflanzqualität Hochstamm, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
7. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> ein Baum der Pflanzliste 1, Pflanzqualität Hochstamm, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
8. In den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die Errichtung von Wegen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
9. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bodendenkmal" ist als Wiese mit extensiver Pflege zu entwickeln. Zulässig ist die Errichtung von Sitzbänken, Spielgeräten und Schautafeln. Erforderliche Erdarbeiten sowie

Gehölzpflanzungen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Abs. 6 BauGB)

10. Im Baugebiet WA1 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in dem als Bodendenkmal-Verdachtsfläche gekennzeichneten Bereich die Errichtung baulicher Anlagen nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hückeswagen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.
11. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Vorgartenfläche anzulegen sind.  
Die Vorgartenflächen sind mit einem Anteil von mindestens 20 % als Vegetationsfläche und somit wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Liegt dieser Anteil bei unter 10 m<sup>2</sup> sind mindestens 10 m<sup>2</sup> als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind mindestens 40 % der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche zu gestalten.  
In diesen Vegetationsflächen sind Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen unzulässig.

## Pflanzlisten

Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm (Einzelbäume), verpflanzter  
Heister (Flächenpflanzung), Sträucher: min. 2 x verpflanzt

### Pflanzliste 1 – Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume in Sorten

### Pflanzliste 2 – Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Pflanzliste 3 – Straßenbäume

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säuleneiche
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere