

## **Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3**

Änderungen und Ergänzungen nach der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs sind in Rot gekennzeichnet.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Die nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplans berührten Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans gelten weiterhin.

#### **1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Pflege und Service-Wohnen“** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Pflege und Service-Wohnen“ dient der Unterbringung von Pflege-Wohngemeinschaften und Service-Wohnungen sowie der zum Betrieb solcher Einrichtungen erforderlichen Anlagen und Nutzungen.

Zulässig sind insbesondere folgende Anlagen und Nutzungen:

- Pflege-Wohngemeinschaften
- Service-Wohnungen
- Büro-/ Verwaltungsgebäude sowie Gemeinschaftseinrichtungen und -räume wie Kapelle, Ärzteraum, Post, Friseur, Werkstatt, Multifunktionsraum, die den Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen dienen und zugeordnet sind
- Wohnungen für Beschäftigte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen dienen und zugeordnet sind
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn diese der Hauptnutzung dienen und zugeordnet sind

#### **2. Fläche und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.1** Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die bestehenden Waldflächen durch die Anlage von Totholz-/ Reisighaufen und die Installation von Haselmausnistkästen als Habitat für die Haselmaus zu optimieren. Für die Anlage der Reisighaufen kann das im Zuge der Baumaßnahmen gefällte Material verwendet werden und in dem nördlichen Wald abgelegt werden (kein Befahren des Waldes). Gleichzeitig müssen insgesamt mindestens 15 Haselmauskästen an bestehenden Bäumen aufgehängt werden. Es wird empfohlen die Maßnahmenumsetzung fachlich durch eine ökologische Baubegleitung betreuen zu lassen.

**2.2** Die nicht im Rahmen der zulässigen Grundfläche überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise, z.B. Rasingittersteine oder Sickerpflaster herzustellen.

### 3. Fläche und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind haselmausfreundliche Gebüschstrukturen gemäß der folgenden Pflanzarten und -qualitäten anzulegen:

Pflanzarten: Hasel, Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Holunder, Vogelkirsche, Eberesche, Eibe

Pflanzqualität: 2-fach verpflanzt, Höhe mind. 80 cm

3.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sowie von Garagen sind mit Ausnahme von Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassenflächen, Photovoltaikanlagen und technischen Aufbauten mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 6 cm zzgl. Drainschicht betragen.

### 4. Bedingte Festsetzung

(gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)

Ein vegetations- und gehölzerstörender Eingriff innerhalb der zeichnerisch dargestellten, bestehenden Habitatsfläche der Haselmaus ist nur zulässig, wenn die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder auf einer externen Fläche (Gemarkung Breckerfeld, Flur 54, Flurstück 53) durch haselmausfreundliche Neuanpflanzungen ausgeglichen werden. Die Neuanpflanzungen haben im Verhältnis 1:1 und vorgezogen vor dem Eingriff zu erfolgen.

Als Ausgleich ist ein gebüschreicher Waldsaum anzulegen, der der Haselmaus ähnliche Habitatbedingungen bietet, wie der aktuelle Sukzessionsstreifen im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass das Habitat dauerhaft erhalten und über die Neuanpflanzungen nach Osten verlagert werden kann. Bei der Neuanpflanzung sind die Vorgaben des „Methodenhandbuches zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen - Bestandserfassung und Monitoring“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2021) für die Anlage von Gehölzen / arten- und strukturreichen Waldinnen- und -außenmängeln zu berücksichtigen (Anpflanzung von Früchte tragenden Gehölzen wie Hasel, Schlehe, Weißdorn, Brombeere, Faulbaum, Holunder, Vogelkirsche, Eberesche, Eibe, Geißblatt / ggf. Auslichtung des angrenzenden Waldes). Parallel zu den Neuanpflanzungen sind Haselmauskästen zu installieren und Reisighaufen anzulegen.

Ein Eingriff innerhalb der Randbereiche (maximal 3,0 m) der schraffierten Habitatsfläche der Haselmaus kann ohne eine ausgleichende Neuanpflanzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass an anderer Stelle innerhalb des Baugebietes ein geringerer Eingriff in das bestehende, zeichnerisch nicht gekennzeichnete Haselmaushabitat in gleicher Flächengröße erfolgt.

## B. Hinweise

### Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, **Fossilien**) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

### Umgang mit Niederschlagswasser und Überflutungsschutz

Das Plangebiet ist bodengutachterlich auf seine Sickerfähigkeit hin zu überprüfen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A-138 möglich sein, ist das Plangebiet im Trennsystem zu erschließen und auf dem Baugrundstück eine Fläche für eine Versickerungsanlage anzulegen.

Es ist sicherzustellen, dass der anfallende extreme Starkregen schadlos von Einzelgrundstücken auf die Notwasserwege (z.B. Verkehrsflächen) gelangt. Bei Bauvorhaben mit >800 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen ist auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

### Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen

Alle in dieser Satzung aufgeführten technischen Regelwerke wie DIN-Normen liegen mit dem Urkundsplan bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Breckerfeld während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.