

Bebauungsplan Nr. 2/20 (697) Teil 1

Freizeitareal Familienbad Hengstey

Zeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 7 BauGB)

Bauweise - Baulinien - Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich unter Berücksichtigung der Vorschriften über Abstandflächen (§ 8 BauO NRW 2018). Im Einzelfall ggf. jedoch der bebaubare Grundstücksanteil der Baugrubenfläche (die zulässige Grundfläche) entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fahrradstraße (siehe textliche Festsetzung 5)

Fuß- und Radweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (öffentlich)
(siehe textliche Festsetzung 1)

Grünflächen (privat)
(siehe textliche Festsetzung 1 und 2)

Grünanlagen

Grünanlagen

Grünanlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzzone

Wasserschutzzone

Wasserschutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 14 und 15)

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 13)

Textliche Festsetzung

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Freibad
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innere der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude inkl. Terrasse und Zuewegungen zulässig, in dem die Kassen, Umkleiden, Sanitärerrichtungen, ein Ausflugslokal sowie einzelne Pensionszimmer untergebracht sind (ca. 2.200 qm). Ergänzend ist in der kleineren überbaubare Grundstücksfläche A ein weiteres Gebäude zulässig. Im Bereich B ist ein Gebäude inkl. Kiosk, Küche, Toiletten mit einer Fläche von ca. 400 qm mit ergänzender Terrasse und Strandbereich (außerhalb der Baugrenze) zulässig.

Private Grünflächen - Zweckbestimmung: Stellplatzanlage und Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innere der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 14 und 15).

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünanlage (Uferstreifen mit Rad- und Fußweg - Ruffradweg- und Aufenthaltsbereiche (Beach-Club u. Grünterrasse))
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innere der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, die der dauerhaften Nutzung als Freizeitbereich und öffentliche Grünanlage dienen, allgemein zulässig. Dazu zählen unter anderem:

- Wege, Treppen, Podeste und Aussichtspunkte einschließlich ihrer Brüstungen, Geländer und sonstiger Absturzsicherungen sowie Böschungen und Sitzstümpfen
- Anlagen, die die Nutzung des Radweges ergänzen (Fahrradabstellplätze, Ladestationen etc.)
- Informationsleihen, Schilder, Fahnen und Wegweiser
- Ruhebänke und -Stühle, Tische, Sitzstühle, Sonnensegel und Schirme, Beleuchtungen unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie Abfallentsorgungseinrichtungen
- Im Bereich des Strandareals ist eine treppenartige Gestaltung mit Sandflächen, die Anlage von Spiel- und Sportflächen zulässig.

Entlang des Strandareals ist die standortgerechte Laubbäume (Höhlengänge) so zu pflanzen, dass ein durchgängiger Gehölzcharakter mit nur einzelnen Unterbrechungen erhalten bleibt.

Gehrecht (Steganlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Gehrecht belastete Fläche für die Allgemeinheit: Die Steganlage überspannt Wasser- und Landflächen auf einer Länge von max. 170 m und einer Gesamtbreite der Konstruktion von 2,90 m (begehbare ca. 2,50 m breit).

Fahrradstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ist als Fahrradstraße festgesetzt.

Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen.

Im Bebauungsplan sind die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_wges der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_wges des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausföhrungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

Geh- und Leitungsrecht - Schutzstreifen Kanal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorger: Innerhalb der Belastungsfläche ist die Errichtung von Anlagen und Bauwerken aller Art sowie Anfröhrungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorger.

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH - 110-kV-Bahnstromleitung 451 Abzw. Hagen - Dortmund, Mastfeld 3008 bis 3208 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH: Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Nutzungen begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz - CEF-Maßnahmen

Föhrung Ersatzquartiere sind vor Eingriff im Geltungsbereich durch eine fachlich qualifizierte Person zu verorten und dann zu installieren:

Fledermäuse:
insgesamt 22 Kästen für Fledermäuse:
11 Flachkästen sowie 11 Rund- Hölhlen- oder Großraumkästen Fa. Schwegler Typ 2F, 2FH / Fa. Strobel Rundkästen / Fa. Hassefeld Flachspaltenkästen FS PK Typ FLH - Bayerischer Gelbkasten)

Vögel:
insgesamt 10 Nisthilfen für Stare (z.B. Schwegler „Starenhöhle“ S3, bzw. 3SV, oder vergleichbar) 5 Vollhöhlenmiskästen (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B) 5 Halbhöhlenkästen (z.B. Schwegler Halbhöhe 2 H)

Die nachhaltige Funktion der Ersatzquartiere ist zu gewährleisten. Die Fledermauskästen sind einmal im Jahr im Zeitraum von Anfang März bis Ende April oder ab Mitte September auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Es ist zu gewährleisten, dass die Fledermauskästen an einer Stelle platziert werden, an der sie dauerhaft bestehen können. Bei Verlust des Baumes ist dieser zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Die Beleuchtung von Freizeid- und Wegen ist ausschließlich durch nach unten abstrahlende LED-Beleuchtung zulässig. Eine Abstrahlung in Gehölze, bzw. Bäume und/oder auf den See ist durch eine entsprechende Ausschilderung zu vermeiden. Dadurch ist eine störmwellige Beleuchtung bis max. 3000 Kelvin zu vermeiden (siehe textlicher Hinweis).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Grünflächen mit Zweckbestimmung „Freibad“ bzw. „Uferstreifen und Radweg“ sind Ergänzungs- und Entwicklungspflanzungen mit Laubbäumen der Pflanzliste 1 vorzunehmen. Zu pflanzen sind im Geltungsbereich mindestens 41 hochstämmige Laubbäume. Die Pflanzungen sind im Rahmen erforderlicher (Bau-)Genehmigungen mit den städtischen Fachbehörden abzustimmen und in entsprechenden Pflanz- bzw. Gestaltungsplänen darzustellen.

Pflanzqualität der Bäume mindestens: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm. Zu verwenden ist herkunftsgesichertes Pflanzgut. Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18915 durchzuführen.

Neue Baumstandorte in der Nähe der Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen.

Abgabe jeglicher Art sind gleichartig und -wertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eingriffe in den Untergrund sind nicht zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt der vorhandenen Baumreihe aus Berg- und Spitzahorn. Abgabe jeglicher Art sind gleichartig und -wertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen (siehe Pflanzliste 2).

Erhalt der vorhandenen Baumreihe aus Esche, Berg- und Spitzahorn. Abgabe jeglicher Art sind gleichartig und -wertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen (siehe Pflanzliste 2).

Pflanzliste 1
Großkronige Laubbäume zur Pflanzung im Geltungsbereich:

Die Verortung erfolgt im Zuge der Baugenehmigung durch einen mit den Fachämtern der Stadt Hagen abzustimmenden Bepflanzungsplan. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf den Abschluss der Bautätigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Verwendet werden:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Spitzahorn (Acer platanoides)

Stieleiche (Quercus robur) Platane (Platanus acerifolia)

Wiesenerle (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium)

Hainbuche (Carpinus betulus) Schwarzerle (Aulus glutinosa)

Esche (Fraxinus excelsior) Birke (Betula pendula)

Pflanzliste 2
Großkronige Laubbäume zur Pflanzung im Bereich von Stellplätzen, Parkplätzen:

Die Verortung erfolgt im Zuge entsprechender (möglicher) Planungen im Rahmen der Baugenehmigung durch einen mit den Fachämtern der Stadt Hagen abzustimmenden Bepflanzungsplan. Verwendet werden sog. „Zukunftsbäume“ die für urbane Flächen geeigneter und gegen Trockenstress resistenter sind:

Platane (Platanus acerifolia) Feldahorn (Acer campestre)

Spitzahorn (Acer platanoides) Hainbuche (Carpinus betulus)

Baumhasel (Corylus colurna)

Pflanzqualität der Bäume mindestens: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm. Zu verwenden ist herkunftsgesichertes Pflanzgut. Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18915 durchzuführen.

Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich (siehe Kennzeichnung) sind die festgesetzten Nutzungen erst zulässig, wenn die Maßnahmen des Sanierungskonzeptes durchgeführt sind. Nach Durchführung der o.g. Maßnahmen ist keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Mensch abzuleiten.

PLANEXTERNE AUSWEICHMAßNAHMEN
gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Für den vollumfänglichen Ausgleich ist die Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die in einem landschaftspflegeischen Begleitplan beschrieben und in einem ergänzenden Plan verortet sind.

Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Allstatten

Auf den mit der X-Linie gekennzeichneten Flächen (Allstattenflächen) sind Bodenbelastungen festgestellt worden. Die Nutzungen der Flächen sind erst zulässig, wenn die erforderlichen Boden-sanierungen gemäß Allstattenrichtlinien aus Oktober 2002 erfolgt sind (s. Festsetzung 10).

Textliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

Die LWI-Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWI-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520; unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bodenschutz

Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Kampfmittel

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht als Bombardierungsflächen gekennzeichnet sind, verbietet ein Restrisiko einer Kampfmittelbelastung, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdengriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personendatenwesen der Stadt Hagen sofort zu verständigen.

Einhaltbarkeit von DIN - Vorschriften

Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Hagen eingesehen werden.

Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Hinweise zum Artenschutz:

Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Bäumen und Sträuchern dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1.10. und 28./29.2. durchgeführt werden.

Durch eine Hinweistafel oder digitale Informationen (QR-Code o.ä.) sollte auf der Stiegeanlage auf die Einhaltung der Vorschriften für Wasservögel sowie die Gefahren durch Fütterung hingewiesen werden.

Im Zuge von Abrissarbeiten oder eines Bauantrages sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Vermeidungsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet

Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmesser >30 cm müssen vor Fällung von einer qualifizierten Person begutachtet werden, um die Nutzung, z.B. als Fledermauswinterquartier/Wochenstube auszuschließen. Die Maßnahmen sind mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen, ggf. werden weitere Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes erforderlich.

Um Störungen naturschützer Fledermäuse während der Bauphase in den Sommermonaten (Aktivitätszeit der Fledermäuse von April-Oktober) zu vermeiden, sind Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden nicht zulässig. Baularbeiten sind abends wie folgt zu beschränken: Einstellen der Baularbeiten im April nach 19.30 Uhr, Anfang Mai bis Ende Juli nach 20.30 Uhr, im August nach 20.00 Uhr, im September nach 19.00 Uhr und im Oktober nach 18.00 Uhr.

Bei Umbau- bzw. Abbruchmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden sind diese vorab auf Fledermausbesatz bzw. Brutstätten von Vögeln zu überprüfen. Die Gebäude, bzw. Gebäudeteile sind bevorzugt in der Zeit zwischen 1.10. und 28./29.2. abzusperren zu entfernen. Ist dieser Zeitraum nicht möglich, ist ein Negativnachweis durch eine fachkundige Person zu erbringen. Für nachgewiesenen besetzte, bzw. besetzte gewesene Quartiere sind im Umfeld Ersatzquartiere im Verhältnis 1:2 je Quartier zu installieren (Empfohlen wird eine Mischung aus verschiedenen Quartiertypen (vgl. ASP Kap. 7.4)).

Im Vorfeld der Fällarbeiten sind die Bäume insbesondere auf den Besatz durch den Sperber zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen, ggf. werden weitere Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes erforderlich.

Für die Dauer von Baularbeiten sind die DIN 19200 sowie die RAS-LP4 verbindlich umzusetzen und Stamm- und Wurzelstützen vorzusehen. Für alle Arbeiten im Wirkungsbereich von Bäumen (Kronentraufe + 2,00 m) sind eine Expertise und Begleitung durch eine ökologisch geschulte Person sicherzustellen und die städtischen Fachbeh

