ANLAGE 2.2

VEP 5254 – SCHLOSS BENSBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Vorhabenträger:
Aachener und Münchener Lebensversicherung AG, Aachen

Verbindliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBI. I, S. 2902)

Baunutzungsverordnung (teilweise gemäß § 12 Abs. 3, Satz 2, BauGB)
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I, S 466)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBI. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.09.1998 (BGBI. I. S, 2994)

Planzeichenverordnung (teilweise gemäß § 12 Abs. 3, Satz 2, BauGB)
(PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft
(Landschaftsgesetz, LG) vom 26.06.1980 (GV.NW. S. 734/SGV.NW. 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.1992 (GV.NW. S. 177)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung, BauO NW 96) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218/SGV.NW.232) ber. (GV.NW. S. 982)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV NW 2023), geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV.NW. S. 1199).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW
(Denkmalschutzgesetz DSchG vom 11.03.1980) in der z. Z. gültigen Fassung.

Landesforstgesetz
(LFoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980 (GV. NW. S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1998 (GV. NW. S. 665)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

In Ergänzung zu der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB sowie §§ 4 + 6 BauNVO)

1.1.1 Vorhabenbezogenes Baugebiet I
Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Vorhabenbezogenes Baugebiet II
Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltung sowie zentrale Heizungsanlagen und Blockkraftwerke.

1.1.3 Vorhabenbezogenes Baugebiet III
Zulässig sind Einrichtungen, die dem Beherbergungsbetrieb im Schloß Bensberg dienen.

1.1.4 Grünflächen, öffentlich zugänglich
Zulässig ist eine private Grünfläche, die durch den Eigentümer der Allgemeinheit zugänglich gemacht wird.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

1.2.1 In den Vorhabenbezogenen Baugebieten I + II darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhenfestsetzungen (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB)

1.2.2.1 Die in den Vorhabenbezogenen Baugebieten I + II festgesetzten Höhen sind zwingend. Geringfügige Unter- bzw. Überschreitungen bis zu 0,30 m sind zulässig.

1.2.2.2 Im Vorhabenbezogenen Baugebiet III sind Bauwerke bis zu einer GRZ von 0,8 und bis zu einer maximalen baulichen Gebäudehöhe von 184,1 m ü. NN zulässig.

1.2.2.3 Die im Plan festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, (wie z. B. Masten, Tragwerk, Dachaufbauten, Lichtkuppeln, Aufzugsköpfe, Kamine, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie Attiken) überschritten werden.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

1.3.1 In den Vorhabenbezogenen Baugebieten I und II ist eine geringfügige Überschreitung der Baulinien bzw. Baugrenzen für Treppenpodeste und Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,80 m zulässig.

1.3.2 In den Vorhabenbezogenen Baugebieten I und II ist eine geringfügige Überschreitung der Baulinien bzw. Baugrenzen durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m und durch horizontale Verschatterelemente bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

1.3.3 In den Vorhabenbezogenen Baugebieten I und II ist eine geringfügige Überschreitung der Baulinien bzw. Baugrenzen durch bauliche Auskragungen von Loggien/Balkonen bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

1.3.4 In den Vorhabenbezogenen Baugebieten I und II ist eine geringfügige Überschreitung der Baulinien bzw. Baugrenzen durch erdgeschossige, erhabene Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 1,70 m zulässig.

1.3.5 In den Vorhabenbezogenen Baugebieten I und II ist eine geringfügige Unterschreitung der Baulinien durch Einschneidung von Loggien bzw. Balkonen bis zu einer Tiefe von maximal 2,80 m auf einer Länge von zusammen maximal der Hälfte der gesamten Fassadenlänge zulässig. Eckloggien bzw. Eckbalkone sind zulässig, wobei hier die Einschneidung in eine Richtung von mehr als 2,80 m zulässig ist.

1.3.6 Im Vorhabenbezogenen Baugebiet I ist eine geringfügige Unterschreitung der Baulinien bei den mit L gekennzeichneten Baufeldern, im Osten und im Westen, auf volle Wandlänge durch Balkone/Loggien bis zu einer Tiefe von maximal 2,30 m zulässig.

1.3.7 In den Vorhabenbezogenen Baugebieten I und II sind unterirdische Bauwerke auch zulässig, soweit sie innerhalb der unterirdischen Baugrenzen liegen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Unterirdische Neben-, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen sind auch zulässig, soweit sie innerhalb der unterirdischen Baugrenzen liegen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

1.5 Lärmschutz (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

In den entsprechend im Plan (Teil A) gekennzeichneten Außenwänden ist Schutz gegen Außenlärm gemäß den Anforderungen der DIN 4109 / 11.89 „Schallschutz im Hochbau" (nebst Anhängen und Beiblättern) für den Lärmpegelbereich IV sicherzustellen.

1.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen

1.6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25 a/b) BauGB)

1.6.1.1 Die im Plan (Teil A) mit S1 bezeichnete Fläche (östliches Kadettenwäldchen) ist zu schützen, dauerhaft zu pflegen bzw. zu entwickeln. Die im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten.
Der Kinderspielplatz innerhalb der mit S1 bezeichneten Fläche ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Form zu gestalten.

1.6.1.2 Die im Plan (Teil A) mit S2 bezeichnete Fläche ist zu schützen, zu erhalten und, wo erforderlich, zu entwickeln sowie dauerhaft zu pflegen.

1.6.1.3 Die innerhalb der im Plan (Teil A) mit A bezeichneten Fläche (westliches Kadettenwäldchen) dargestellten Bäume sind zu erhalten. Zusätzlich ist je 200 qm Vegetationsfläche mindestens ein Baum in der Qualität „Hochstamm", Stammhöhe mindestens 2,00 m gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, zu setzen. Als Leitbaumarten sind Stil- und Traubeneichen zu verwenden. Es ist nur ein punktuelles Einbringen von Sträuchern zulässig.

1.6.1.4 Die in den Vorhabenbezogenen Baugebieten I und II, außerhalb der Flächen S1, S2 und A, entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

1.6.1.5 In den Vorhabenbezogenen Baugebieten sind außerhalb der Flächen S1, S2 und A mindestens 10 Bäume als Ausgleich zu pflanzen.

1.6.2 Flächen für Wald (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Die im Plan mit S3 bezeichnete Fläche für Wald ist mit bodenständigen, standortgerechten Gehölzen zu naturnahen, mehrstufigen Beständen durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu entwickeln.

1.6.3 Höhenlinien
Von den im Plan (Teil A) festgesetzten Höhenlinien mit Kennzeichnung der Höhe ü. NN ist eine geringfügige Abweichung von +/- 0,5 m zulässig