



Vorhabenträger:  
Hochseilgarten K1 GmbH

Vorhabenplanung:  
Architekturbüro Beerlage, Bergisch Gladbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:  
rheinruhr.stadtplaner, Essen

## VERFAHRENSVERMERKE

| PLANUNTERLAGE                                                                                                                                                                                       |                                                                                    | VERFAHREN                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die vorliegende Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Die digitale Planunterlage ist entstanden im Jahr 2017 im Maßstab 1:500 durch Vermessungsingenieur Laqua, Bergisch Gladbach. | Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.                 | Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen vom 01.12.2016 aufgestellt worden. | Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.                                                                                 | Die öffentliche Unterrichtung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches hat am 11.10.2018 stattgefunden.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                     | Bergisch Gladbach, den ..... 27.02.2020                                            | Odenthal, den 02.12.2016                                                                                                                 | Odenthal, den 13.02.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Odenthal, den 12.10.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                     | Bergisch Gladbach, den ..... 27.02.2020                                            | gez.: Lennerts<br>Bürgermeister                                                                                                          | gez.: Lennerts<br>Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | gez.: Lennerts<br>Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                     | Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und darauf verzeichneten Vermerken überein. | Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches ortsüblich am 21.12.2017 bekannt gemacht worden.                          | Dieser Plan ist gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planen und Bauen vom 13.09.2018 in der Zeit vom 29.10.18 bis 30.11.18 öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am 11.10.18 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.18 von der Auslegung benachrichtigt. | Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Textteil, ist – einschließlich der rot eingefärbten Änderungen – gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom Rat in seiner Sitzung am 09.07.2019 als Satzung beschlossen worden. |
| Bergisch Gladbach, den ..... 27.02.2020                                                                                                                                                             | Odenthal, den 22.12.2017                                                           | Odenthal, den 03.12.2018                                                                                                                 | Odenthal, den 10.07.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Odenthal, den 10.07.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| gez.: Fischer<br>ObVI Fischer                                                                                                                                                                       | gez.: Lennerts<br>Bürgermeister                                                    | gez.: Lennerts<br>Bürgermeister                                                                                                          | gez.: Lennerts<br>Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | gez.: Lennerts<br>Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ergänzende textliche Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Die Flächen innerhalb der als Landwirtschaft bzw. Wald festgesetzten Bereiche mit der Zweckbestimmung „Hochseilgarten“ und „Baumhaus-Camp“ dienen den Zwecken der Freizeit, Erholung und Bildung.

Innerhalb des Hochseilgartens und des Baumhaus-Camps sind zulässig:

- Im Baumbestand vorhandene, durch den VEP Oberscheid festgelegte Kletterparcours

- 12 Baumhäuser in Holzbaweise zu Übernachtungszwecken mit Wohn-/Schlafraum, sowie Badezimmer mit Dusche/Waschtisch/WC, Außenterrasse und Treppenanlage innerhalb der durch kreisförmige Baugrenzen festgesetzten Flächen mit folgenden Merkmalen:
  - Eingeschossige Bauweise
  - Grundfläche Baumhaus max. 20 m<sup>2</sup>
  - Außenterrasse max. 10 m<sup>2</sup>
  - Grundfläche Rettungsstege 4 m<sup>2</sup>
  - Plattformhöhe Baumhaus und Terrasse (Oberkante Fußboden) max. 7 m über vorhandenem Gelände
  - Fundamentierung mit Micro-Schraubpfählen

- Ergänzende, zweckgebundene Einrichtungen für Hochseilgarten und Baumhaus-Camp innerhalb des Gebäudebestandes (Hauptgebäude):
  - Betreiberwohnung
  - Büro- und Verwaltungsräume
  - Gemeinschaftsräume, Sanitäre Einrichtungen, Verpflegungstation
  - technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
  - brand- und rettungsschutztechnische Flächen und Einrichtungen

- Stellplätze für Mitarbeiter und behinderte Gäste
- Ein bestehender Pferdeunterstand mit Paddock

### Betriebszeiten

Die Betriebszeit des Hochseilgartens dauert von 09:00 bis 19:30 Uhr. Ein Nachtklettern ist unzulässig. Das Baumcamp wird ohne zeitliche Einschränkung im 24-Stunden-Betrieb ganzjährig betrieben. Für das Baumcamp gilt eine Ruhezeit zwischen 22:00 und 07:00 Uhr.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen der Hauptgebäude sind in wasserdurchlässiger Holzbaweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

### Höhe baulicher Anlagen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen der Hauptgebäude dürfen durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze dienen ausschließlich der Nutzung durch Mitarbeiter und behinderte Gäste. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind ebenfalls innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

### Bodenschonende Gestaltung

Stellplätze sowie Fuß- und Fahrwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Schotter, Rindenmulch)

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 1. Anpflanzung von Einzelbäumen

In direkter Nachbarschaft des Baumhauses in der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Index [A], das sich außerhalb von Gehölzbeständen befindet, sind 3 Obstbäume entsprechend der Pflanzliste des RHEINISCH BERGISCHEN KREISES (2014, z.B. Walnuss-Sämling, Schwarze Herzkirsche, Wangenheim's Frühzwetschge, Gelber Butterbirne, Dänischer Kantapfel) zu pflanzen und damit in das Landschaftsbild einzubringen. Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 8–10 cm. Der Pflanzabstand hat mindestens 8 bis 10 m zu betragen. Die Pflanzungen sind mit Holzdreibecken (Höhe: 1,50 m; Querschnittslänge: 1 m) und je drei Bindegurten zu sichern sowie durch eine kaninchenrichtige Drahtumwicklung vor Verbis durch Wild und Weideweh zu schützen. Baumverankerungen und Baumschutz sind jährlich zu kontrollieren. Ferner sind die Baumscheiben in den ersten zwei Jahren nach der Pflanzung einmal pro Jahr zu düngen und zu mulchen. Einmal pro Jahr hat die Durchführung eines fachgerechten Erziehungsschnittes (siehe Anleitung in BUND 2009) zu erfolgen. Nach maximal 10 Jahren ist die Erziehung der jungen Obstbäume abgebrochen. Schnittmaßnahmen reduzieren sich dann auf Überwachungs- und Erhaltungsschnitte in Abständen von drei bis fünf Jahren. Die Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

#### 2. Anlage eines Waldrandes

Südwestlich des Kletterwaldes sowie um das außerhalb des Waldes gelegene Baumhaus nordwestlich des Kletterwaldes ist innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Fläche von 2.850 m<sup>2</sup> ein stufiger Waldrand anzulegen. Die Auswahl der zu verwendenden Gehölzarten wurde in Anlehnung an die, dem Plangebiet zugeordnete potenzielle natürliche Vegetation getroffen. Zur Erweiterung der Artenvielfalt wurde diese Auswahl durch einige weitere, heimische Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste des RHEINISCH BERGISCHEN KREISES (2014) ergänzt.

Für die Aufforstung sind zu gleichen Anteilen folgende Arten zu verwenden:

#### Bäume II. Ordnung

Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus communis), Wildbirne (Pyrus communis), Feldahorn (Acer campestre), Espe (Populus tremula)

#### Sträucher

Salweide (Salix caprea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Trauben Holunder (Sambucus racemosa)

Für die Pflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial mindestens 2 mal verpflanzt, mit 100–150 cm Höhe, ohne Ballen zu verwenden. Im Waldsaum sind die Sträucher nicht schematisch, sondern in gebuchten Linien zu pflanzen. Die Pflanzung von Sträuchern hat im Verband 1,5 x 1,5 m sowie in kleinen Trupps mit 5–10 Pflanzern derselben Art zu erfolgen.

14 Bäume II. Ordnung sind im Abstand von ca. 10 m einzeln im Übergangsbereich zum Bestand einzubringen. Entlang des Südwestrandes ist zudem ein 2 m breiter Streifen von der Bepflanzung auszunehmen, sodass sich hier ein Krautsaum entwickeln kann. Die Pflanzung ist einschließlich des Krautsaums durch den Bau eines 1,8 m hohen Kulturzaunes bis zu ihrer Sicherung vor Wildschäden zu schützen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dabei sind die Pflanzungen von konkurrierender und verdämmender Vegetation freizuschneiden, langsam wachsende Arten gezielt zu fördern und der Krautsaum durch eine späte Mahd (ab September) im 1- bis 2-jährigen Turnus sowie durch ein Zurückschneiden der angrenzenden Waldgehölze zu erhalten. Bei Ausfällen von mehr als 10 % der Ausgangspflanzenzahl ist nachzubessern.

### Externe ökologische Kompensation

Der ökologische externe Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer Streuobstwiese rund 200 m südwestlich des Kletterwaldes und umfasst eine 8.200 m<sup>2</sup> große Fläche (Teile der Flurstücke 2310 und 1349, Flur 10). Die Maßnahmen und deren Umsetzung werden im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Durchführungsvertrag auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages definiert.

### Ökologische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Oberscheid genannten ökologischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu beachten und umzusetzen. Dies wird im Durchführungsvertrag auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages definiert.

### Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bauzeitenbeschränkungen:  
Eine Durchführung der Maßnahmen zur Errichtung der Baumhäuser sowie der Erschließung ist vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Insbesondere zu Beginn der Arbeiten ist eine ökologische Baubegleitung, die auch über spezielle Kenntnisse der Vögel und Fledermäuse verfügt, erforderlich. Hier wird besonders auf eine mögliche Betroffenheit der nachgewiesenen Rauhaufledermaus hingewiesen. Alternativ, soweit eine Durchführung der Maßnahmen außerhalb dieser Zeiten erforderlich wird, ist diese durch einen Fachbiologen zu begleiten.

### Baumkontrollen:

Vor Beginn der Maßnahmen ist eine Horst- und Höhlenbaumkontrolle durch einen Fachbiologen in der Aktivitätszeit erforderlich. Das Ergebnis ist dem Veterinäramt (Frau Weinert 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier, 02202-13 6798) vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Es wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs-, vorgezogene Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden können.

### Beleuchtung:

Es sind ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es ist keine nächtliche Dauerbeleuchtung erlaubt. Ein bedarfsgerechter Einsatz der Beleuchtung ist durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, wie an- und abschaltbare Bewegungsmelder sowie Reduzierung der Beleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß und nur dort, wo sie lokal benötigt wird, sicherzustellen. Weiterhin ist nur nach unten abstrahlende, bodennahe Beleuchtung mit warmweißem, UV-freiem Licht und geringen Blauanteilen (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Auch sind lichtdurchlässige Verdunklungsmöglichkeiten an den Baumhäusern anzubringen, um die Störung der Fauna durch Licht möglichst gering zu halten.

### Tötungs-/Störungsverbot:

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

### Sonstige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Die in der Artenschutzprüfung zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Oberscheid genannten ergänzenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten und umzusetzen. Dies wird im Durchführungsvertrag auf Grundlage der Artenschutzprüfung definiert.

### Hinweise

#### Verseickung

Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist im Sinne des § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor Ort dem Untergrund zuzuführen.

#### Denkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) sind beim Auftreten archäologischer Bodenfundie die Gemeinde Odenthal oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Erhalt von behördlichen Weisungen für den Fortgang der Arbeiten zunächst unverändert zu erhalten.

#### Bodenschutz

Zum Umgang mit schützenswertem Mutterboden ist die DIN 18915 zu beachten.

#### Durchführungsvertrag

Zu dieser 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Oberscheid wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der u. a. die Durchführung des Vorhabens, seine Erschließung, Betriebszeiten und -abläufe und den ökologischen Ausgleich regelt.

## RECHTSGRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung

### Planzonenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung

### Landesbaurecht (BauO NRW)

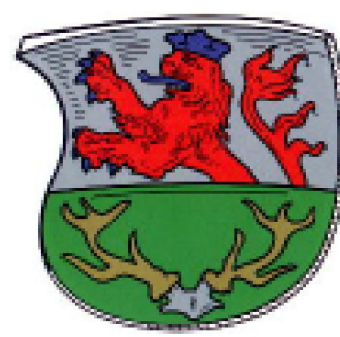
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung

### Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der derzeit gültigen Fassung

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)  
FHmax maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Baugrenze (Gebäudenutzungen)
  - Baugrenze (Baumhäuser)
- Flächen für Landwirtschaft und Wald  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Flächen für Landwirtschaft
  - Flächen für Wald
- Zweckbestimmung:
  - Hochseilgarten
  - Baumhaus-Camp
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Anlage eines Waldrandes
  - Anpflanzen von Obstbäumen gemäß textlicher Festsetzung
- Sonstige Planzeichen
  - Nebenanlage Pferdeunterstand
  - Stellplätze/Müllstandort
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Sonstige Signaturen
    - bestehende Kletterparcours
    - Geltungsbereich des Bebauungsplans "VEP Oberscheid"  
(Stand: 17.12.2008)

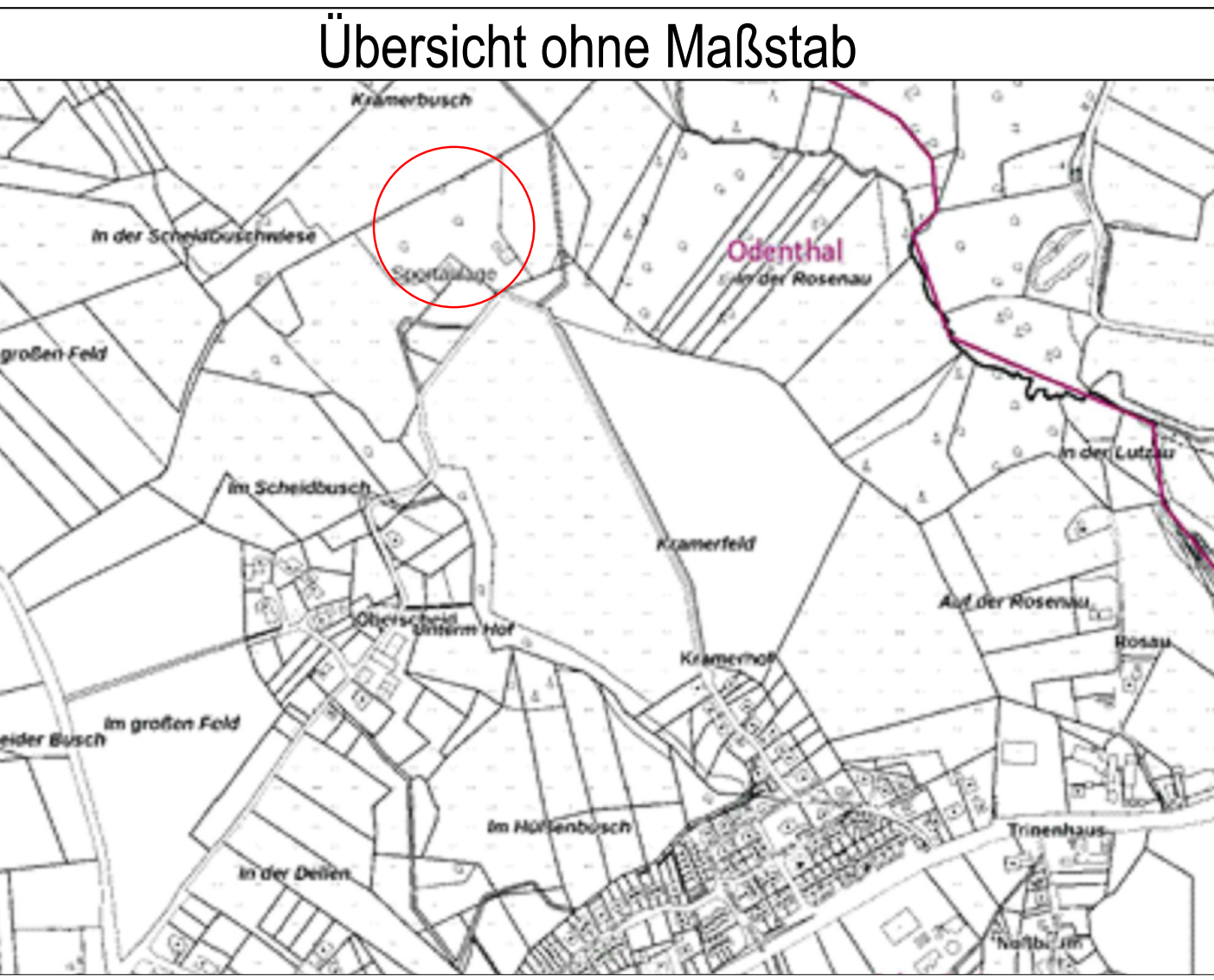


# GEMEINDE ODENTHAL VORABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## VEP Oberscheid (Naturseilgarten)

### 1. Änderung und Ergänzung "Baumhaus-Camp im Hochseilgarten"

Gemarkung Oberodenthal Flur 10 Maßstab 1:500



Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 19.03.2020 erfolgt.

Odenthal, den 20.03.2020

gez.: Lennerts  
Bürgermeister