Verfahrensvermerke

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Lammersdorf (27. Änderung) gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die 27. Änderung (§ 13a BauGB) des Bebauungsplanes Lammersdorf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden.

Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Simmerath am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Die 27. Änderung des Bebauungsplanes Lammersdorf ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster vom ..... 2016 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

....., den .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO:

Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Gastronomie.

Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein gastronomischer Betrieb mit betriebsnotwendigen Einrichtungen und Anlagen wie Außenterrasse oder Biergarten, Spielflächen, Stellplätze für Fahrräder und KFZ
- Grünfläche mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten

1.2 Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Zulässige Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Oberkante der baulichen Anlage (OK) darf die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Meter über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante First bzw. Attika der baulichen Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m,
3. Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m

1.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

Erdbebengefährdung:

Gemäß der Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Denkmalschutz:

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Maßnahmen des Artenschutzgutachtens (Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan 'Lammersdorf', 27. Änderung, BKR, Stand: 20.04.2017) nachzuweisen bzw. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

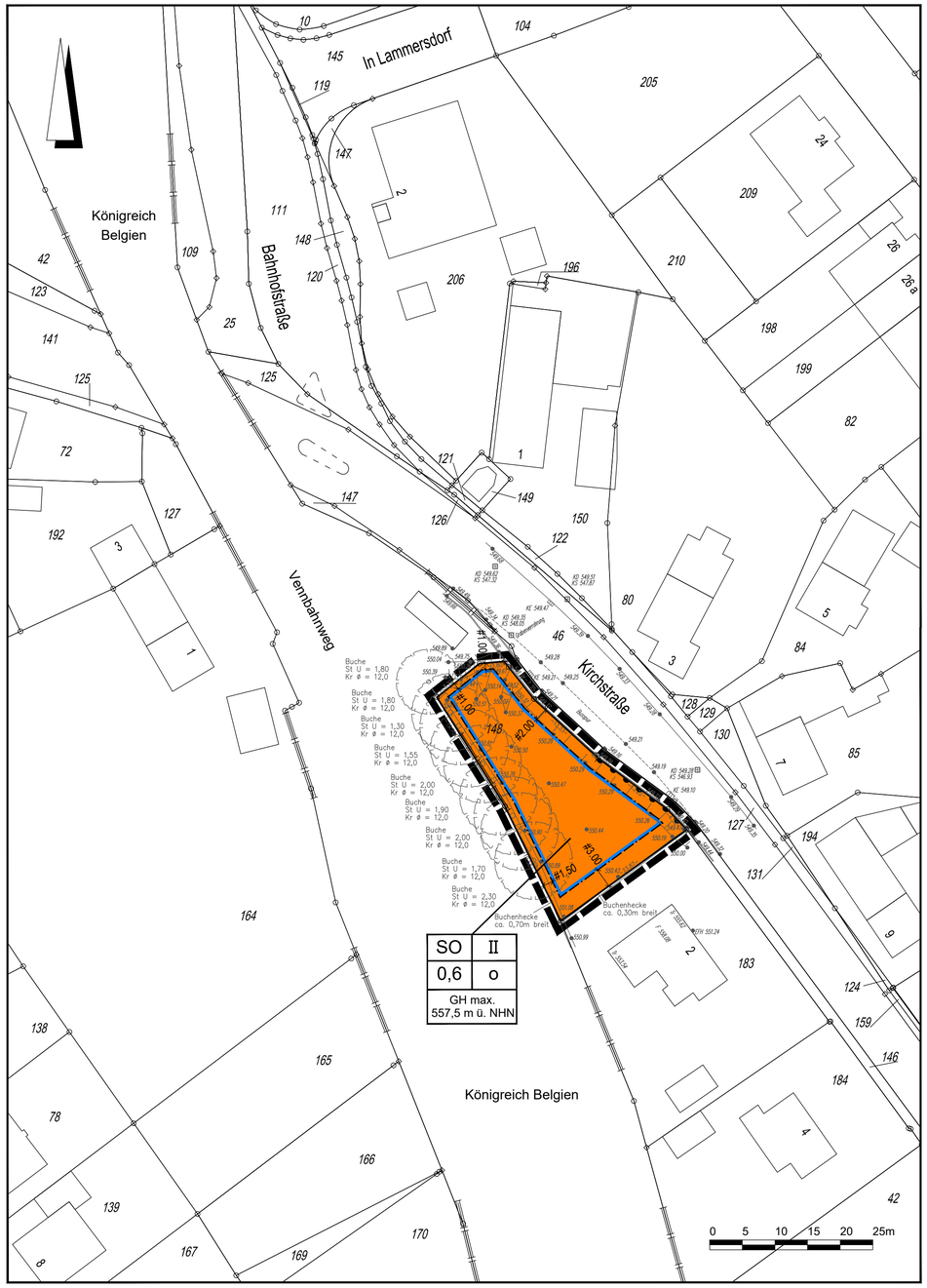
Erhalt des größtmöglichen Teils der Buchenhecke samt Überhälter

Einhaltung einer Fällzeitenbeschränkung bei erforderlichen Fällarbeiten (Durchführung ausschließlich zwischen 30. September und 1. März),

sollten wider Erwarten überwinternde Fledermäuse in einer der Buchen angetroffen werden, sind die Fällarbeiten sofort zu stoppen und die zuständige Stelle zu informieren.

Darüber hinaus wird ein Anbringen von zwei Fledermauskästen als vorbeugende, populationsstützende Maßnahme empfohlen, um möglicherweise verlorengehende Habitate zu ersetzen (Anbringen der Kästen vor der Fällung entweder an Bäumen im Plangebiet, die erhalten werden oder an Bäumen im direkten Umfeld des Plangebietes).

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht des BNatSchG zu erwarten.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet
Zweckbestimmung: Gastronomie

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 557,5 m ü. NHN — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN (vgl. hierzu unten stehende Systemskizze)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

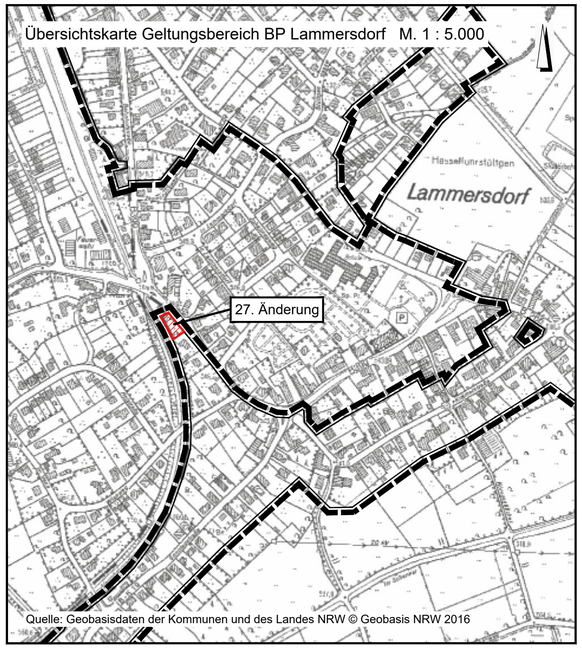
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

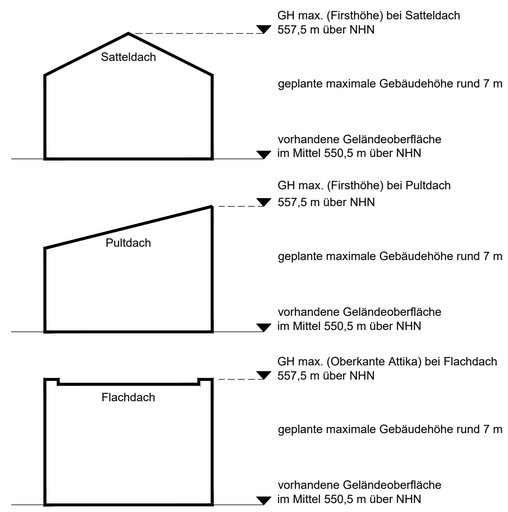
Abgrenzung des Geltungsbereiches der 27. Änderung

Hinweis zur Vermassung

Parallelität



Systemskizze zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) (Baunutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58) (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) in der Fassung der Bekannt- machung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256 / SGV. NRW. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

GEMEINDE SIMMERATH

Bebauungsplan Lammersdorf

27. Änd. -Gastronomie Vennbahn- gemäß § 13a BauGB

Gemarkung Lammersdorf, Flur 6, Flurstück 148

Maßstab 1:500

Satzung Stand: 11.07.2017

Zu der 27. Änderung des Bebauungsplans Lammersdorf -Gastronomie Vennbahn- gehört eine Begründung

BKR AACHEN
NOKY & SIMON Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen
Telefon: 0241-470580 info@bkr-ac.de www.bkr-ac.de