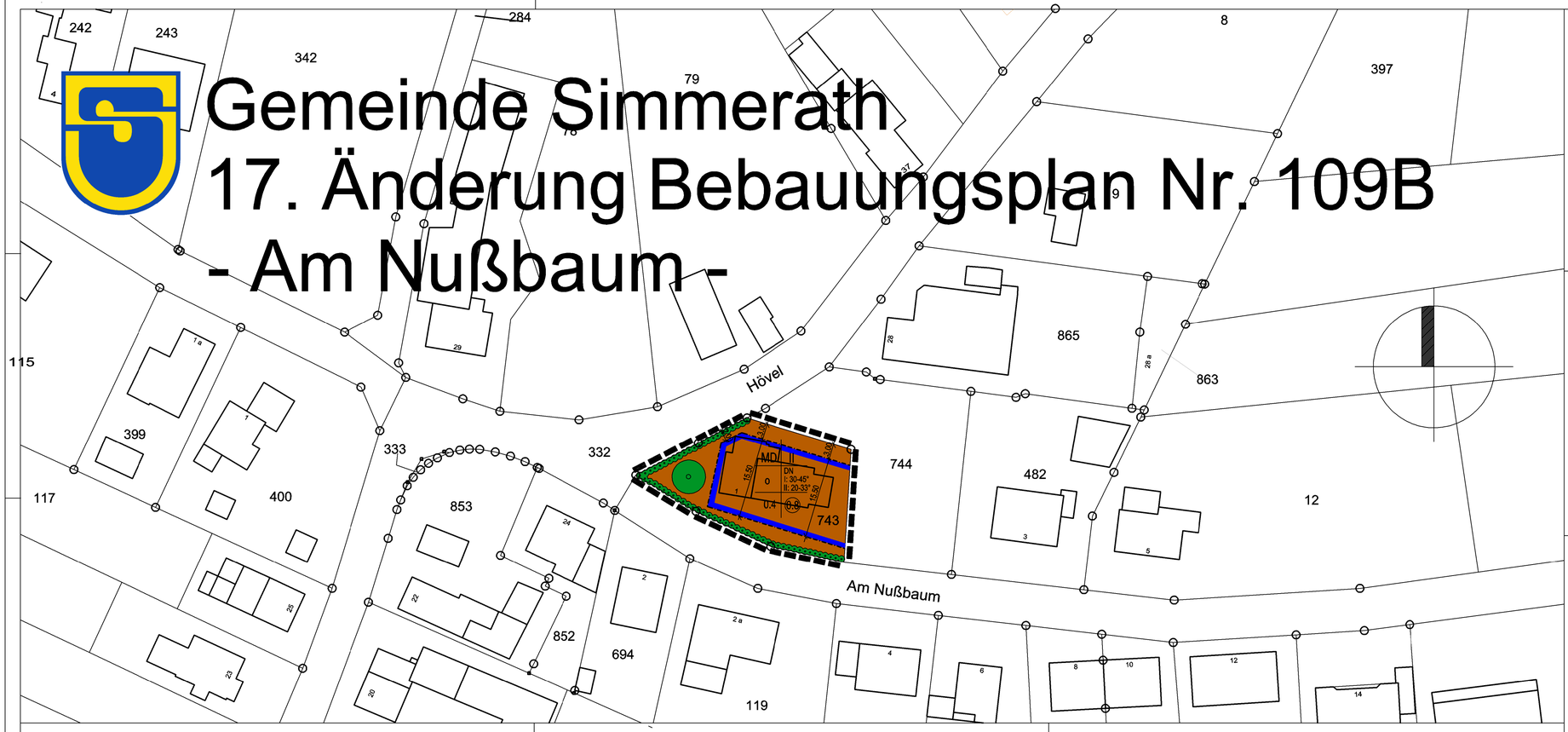
Gemeinde Simmerath
17. Änderung Bebauungsplan Nr. 109B
- Am Nußbaum -



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
0.8 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
DN I/II — Maß der Dachneigung bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Rotbuchenschnitthecke (Fagus sylvatica)
s. auch textliche Festsetzungen

Anpflanzen: ~~Walnussbaum (Juglans Regia)~~ *Haselnussbaum (Corylus columa)***
s. auch textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Von den nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Vernügungsstätten

** Geändert bei Aufstellungsbeschluss Planungsausschusssitzung 03.11.2022

2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ersatz von Fledermaus-Zwischenquartieren:
Der potentielle Verlust von Fledermaus-Zwischenquartieren ist durch die Montage von 5 Stück artgerechten Spaltenquartieren zu kompensieren.
Die Maßnahme ist VOR Umsetzung der Baumaßnahme im Bereich der vorhandenen Fassade oder im Nahbereich der Baumaßnahme umzusetzen und fachlich zu begleiten.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Anpflanzen von Schnitthecken

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind entlang der Straßenverkehrsflächen sind Rotbuchenschnitthecken in einer Höhe von mindestens 1.00m über natürlichem Gelände anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Unterbrechungen für Einfahrten und Zuwegungen sind insgesamt zweimal bis zu einer Breite von jeweils maximal 4.00 m zulässig.
Bei der Ausführung und Pflege der Bepflanzung muss sichergestellt werden, dass die Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. *
Qualität: Fagus sylvatica, 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

3.2 Anpflanzen eines Nussbaumes

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist im Plangebiet ein hochstämmiger ~~Walnussbaum~~ *Haselnussbaum (Corxius columa)* anzupflanzen.**
Er ist dauerhaft zu pflegen, fachgerecht anzubinden und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanperiode zu ersetzen.
Qualität: ~~Juglens Regia~~ *Corylus columa* Hochstamm, *2x verpflanzt* mit oder ohne Ballen**.

*4. GEWÄSSERSCHUTZ**

- *Alle anfallende Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.*
- *Dauerhafte Hausdränagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit und Schichtenwasserwasserdichter Wanne planen und ausführen).*
- *Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und/oder Niederschlagswassers in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54 zu beteiligen.**

*Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/093, 17.01.2023
** Geändert bei Aufstellungsbeschluss Planungsausschusssitzung 03.11.2022

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauONRW 2018)

1. DACHGESTALTUNG

1.1 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer sowie Flachdächer.
Die Dachneigung der Hauptgebäude bei geneigten Dachformen beträgt 25° - 45°.

1.2 Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden.

1.3 Die Farbe der Bedachungen bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz oder anthrazit zu wählen. Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten . Eindeckungen unzulässig.

1.4 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind gestattet.

2. MÜLLBEHÄLTER

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen,dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind ausschliesslich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 1.oo m² zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

4. STEINGÄRTEN

Sämtliche Vorgarten- und Gartenflächen außerhalb der befestigten Wege-, Terrassen- und Stellplätze sind als Vegetationsflächen anzulegen. Steingärten sind unzulässig.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde istdie Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-90939-0 Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. ~~GEWÄSSERSCHUTZ~~ *THERMISCHE NUTZUNGEN**

~~Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdraienagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.*~~
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3. GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrudklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. BODENSCHUTZ

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO - uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz Altlasten) beantragt werden.
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.
Die DIN 19639: 2019-09- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen- vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicherAusgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I des Büros für Freiraumplanung D. Liebert.

*Geändert nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/093, 17.01.2023

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 03. November 2022 beschlossen, die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 B - Am Nußbaum im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Simmerath, den .....

..... (Bürgermeister) ..... (Ratsmitglied)

2. Öffentliche Auslegung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 03. November 2022 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 II BauGB beteiligt.

Simmerath, den .....

..... (Bürgermeister) ..... (Ratsmitglied)

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Simmerath hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Simmerath, den .....

..... (Bürgermeister) ..... (Ratsmitglied)

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs.2 BauGB durch Einstellung im Internet und über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Simmerath vom..... bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Simmerath, den .....

..... (Bürgermeister) ..... (Ratsmitglied)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB lS. 3634) , zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I.S. 1726 Nr. 37).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts(Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b)*.
*In der Zeit des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Anlage:

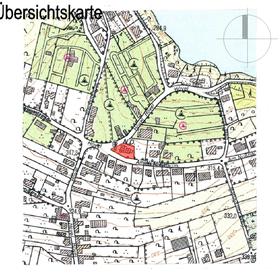
1. Begründung
2. Artenschutzrechtliche Untersuchung (Büro Dieter Liebert)

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

22-19-B

KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG

Übersichtskarte



© Inkasportal der Städteregion Aachen 2022

Gemeinde Simmerath

17. Änderung Bebauungsplan Nr.109 B - Am Nußbaum -

Gemarkung Rurberg, Flur 2, Flurstück 743

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
Vorberatung im Planungsausschuss
09. Februar 2023