GEMEINDE SIMMERATH - BEBAUUNGSPLAN NR. 139 - "HEIDBÜCHEL"

~~ENTWURF~~

M. 1:1000



PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MD — Dorfgebiete
- Baugrenze
- Baulinie
- Strassenverkehrsflächen
- Fussgängerbereich
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Abgrenzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Sträucher
- Innerhalb der so gekennzeichneten Hecken ist max. eine Grundstückszufahrt je Grundstück mit einer Gesamtbreite von 3,00 m zulässig
- Flächen für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA ZWG — Beschränkung der Zahl der Wohnungen im WA-Gebiet
- Grundstücksgrenze, Vorschlag

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise: o = offene Bauweise ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Dachform und Dachneigung WD/SD = Walmdach oder Satteldach

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4, Abs. Nr. 1 und 2, BauNVO.

1.2 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5, Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im WA-Gebiet sind gemäß § 9, Abs.1, Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.2 Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

2.3 Es sind nur geneigte Dächer, (Walm- bzw. Satteldach) zulässig. Die Dachneigung für das Haupthaus beträgt 25° bis 45°. Für untergeordnete Bauteile können auch Pultdächer, deren Dachfläche zum Hauptdhaus hin ansteigt, zugelassen werden. Aneinanderstehende Gebäude müssen gleiche Dachneigungen aufweisen. Auf Garagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

2.4 Festlegung der Firsthöhe:
Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 8,70 m für 1-geschossige Bauweise (WA-Gebiet) und max. 11,00 m für 2-geschossige Bauweise (MD-Gebiet), gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV).

2.5 Festlegung der Traufhöhe
Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 3,70 m für 1-geschossige Bauweise (WA-Gebiet) und max. 6,00 m für 2-geschossige Bauweise (MD-Gebiet). Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.

2.6 Bezugspunkte der max. Höhe OKFF des untersten Vollgeschosses sind jeweils OK der fertigen Straße und die jeweilige Mitte der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses. Die max. zulässige Höhe OKFFuV wird auf 1,00 m für das Flurstück 678 an der Bickerather Straße 2,00 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt.

2.7 Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

2.8 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind, soweit das aufgrund ihrer Lage in Straßennaun technisch möglich ist.

2.9 Im Plangebiet ist gem. § 23, Abs. 3 BauNVO ein Vorspringen von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus bis 1,00 m Tiefe in max. 3,50 m Breite je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.

3. Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Fuß- und Wirtschaftswege sind mit einer wasser gebundenen Decke zu versehen.

3.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die dauerhafte Erhaltung und etwaige Nachpflanzung mit Rotbuchen sicherzustellen. Auch außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind die Gehölze zu schonen und zu erhalten.

4. Minimierungsmaßnahmen

4.1 Bodenschutzmaßnahmen

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder anderen stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Die DIN 18300, 18320 und 18915 sind grundsätzlich zu beachten.

4.2 Gehölzschutzmaßnahmen

4.2.1 Innerhalb der im Bebauungsplan enfang der Verkehrsflächen als dauerhaft zu erhalten festgesetzten Hecken ist je Grundstück max. eine Grundstückszufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3,00 m zulässig.

4.2.2 Die im Bebbauungsplangebiet zu erhaltenden Hecken und Gebüsche sind, sofern in ihren Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihren Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Bauschutzzaun (Höhe min. 2 m) beinhalten. Einen Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und einem Verdichten des Bodens wird somit wirkungsvoll vorgebeugt. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen durch Versorgungstrassen sind die Leitungen ggf. zu bohren, zu schalten oder per Handschachtung herzustellen.

5. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

5.1 Anpflanzung von Bauthecken (Kompensationsmaßnahme KM1)

Entlang von Parzellengrenzen innerhalb des Wohngebietes und insbesondere an den entlang der westlich und nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes soll durch Anlage von Bauthecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen (vgl. Gehölzliste in Anhang) eine Eingrünkompensation erfolgen.
Es handelt sich um 5 bis 10 m breite Streifen, die sich auf den privaten Baufläcken befinden. Um eine eindeutige Abgrenzung der Pflanzflächen zu den privaten Gärten zu erreichen, soll eine flächige Bepflanzung (gruppenweise Anpflanzung der Gehölzarten) erfolgen. Die Anpflanzung soll daher folgendermaßen angelegt werden:

- In der Mitte des Pflanzstreifens Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung (vornehmlich Verwendung von Hotbuche), Pflanzabstand 8 bis 10 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v., m. Db., 12 - 14.,
- Zu den Rändern hin abgestufte Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung, Pflanzverband 2 x 2, Pflanzqualität: Heister, 2xv. o. B., 125 - 150,
  Sträucher 1. und 2. Ordnung, Pflanzverband 2 x 2, Pflanzqualität: Heister, 2xv. o. B., 100 - 125.

5.2 Anpflanzung von Baumgruppen (Kompensationsmaßnahme KM2)

Die für die innere Erschließung erforderliche Erschließungsschleife umgibt eine ca. 15-25 m breite und ca. 180 m lange öffentliche Grünfläche, von der ca. die Hälfte mit einer alten Rotbuchenhecke mit z.T. nächtigen Durchwachsen bewachsen ist. Das linienförmigen Element Hecke soll durch drei Baumgruppen ergänzt werden, die mit niedrigwüchsigen Sträuchern unterpflanzt werden sollen (vgl. Gehölzliste in Anhang). Die verbleibende Fläche soll als Rasenfläche eingesät und extensiv gepflegt werden.

- Je Baumgruppe Pflanzung von 3 Bäumen Pflanzabstand 5 bis 8 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v., o. B., 12 - 14.
- Als Unterwuchs Sträucher 1. und 2. Ordnung, pro Baum 5 Stück, Pflanzabstand 1,5 m, Pflanzqualität:Heister, 2xv., o. B., 80 - 100.
- Einsaat einer artenreichen Rasensaatgutmischung, möglichst extensive Pflege als Rasenfläche.

5.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Umwandlung von Fichtenforst in Laubwald (Kompensationsmaßnahme KM3)

Das Ökokonto der Gemeinde weist ein Guthaben von insgesamt 309.824,50 Einheiten auf. Vor allen durch Umwandlung von Fichtenforsten in Laubwald ist eine ökologische Aufwertung auf verschiedenen Flächen in Gemeindegebiet erfolgt.

5.4 Gehölzliste

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Baum 1.Ordnung
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum 2. Ordnung
Esche	Fraxinus excelsior	Baum 1.Ordnung
Faulbaum	Rhamnus frangula	Strauch 2. Ordnung
Feldahorn	Acer campestre	Baum 2. Ordnung
Hartriegel, roter	Cornus sanguinea	Strauch 1. Ordnung
Hasel	Corylus avellana	Strauch 1. Ordnung
Hundsrose	Rosa canina	Strauch 2. Ordnung
Kornelkirsche	Cornus mas Strauch	Strauch 2. Ordnung
Ohrchenweide	Salix aurita	Strauch 1. Ordnung
Rotbuche	Rotbuche Fagus sylvatica	Baum 1.Ordnung
Schneeball, gemeiner	Viburnun opulus	Strauch 2. Ordnung
Stechpalme	Ilex aquifolium	Strauch 2. Ordnung
Stiel-Eiche	Quercus robur	Baum 1.Ordnung
Traubeneiche	Quercus petraea	Baum 1.Ordnung
Weißdorn, zweigriffig	Crataegus laevigata	Strauch 1. Ordnung
Weißdorn, eingriffig	Crataegus monogyna	Strauch 1. Ordnung

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit den Liegenschaftskataster angefertigt. Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.
AZ: _____

Aachen, den _____

Kataster- u. Vermessungsamt des Kreises Aachen

_____
Kreisvermessungsdirektor

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch die Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft K.W. Becker, Architekt VFA, Kall

Kall, den _____

_____

Der Planungsausschuß hat in der Sitzung vom 29. OKT. 96 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluß wurde am 10. AUG. 97 ortsüblich bekanntgemacht.

Simmerath, den 25. Jan. 99
Bürgermeister — Ratsmitglied — Gemeindedirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3(1) des Baugesetzbuches erfolgte am/vom 11. Sep. 97

Simmerath, den 25. Jan. 99
Bürgermeister — Ratsmitglied — Gemeindedirektor

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß des Rates vom Juni 98 in der Zeit von 17. Aug. 98 bis einschließlich 17. Sep. 98 öffentlich ausgelegen.

Simmerath, den 25. Jan. 99
Bürgermeister — Ratsmitglied — Gemeindedirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Gemeinderates vom 15. Dez. 98 als Satzung beschlossen worden.

Simmerath, den 25. Jan. 99
Bürgermeister — Ratsmitglied — Gemeindedirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 16. Jan. 99 als Satzung in Kraft getreten.

Simmerath, den 25. Jan. 99
Bürgermeister — Ratsmitglied — Gemeindedirektor

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Änderung vom 22. April 1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Änderung vom 7. März 1995

PLANUNGS - UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
STADTBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR • HOCHBAU • TRAGWERKSPLANUNG • WASSERWIRTSCHAFT • VERKEHRSTECHNIK • UMWELTSCHUTZ • UMWELTPLANUNG
K.W.BECKER ARCHITEKT VFA KÖLNER STRASSE 25 • 53925 KALL Tel. (02441) 2...