

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
0.5	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
(0.8)	Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
TH: 6.00	maximale Traufhöhe (s. auch Textliche Festsetzungen)
FH: 9.50	maximale Firsthöhe (s. auch Textliche Festsetzungen)

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

o	Offene Bauweise
	Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

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,
- Vermügungsstätten.

2. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

2.1 Firsthöhen
Es ist eine Firsthöhe von maximal 9.50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.2 Traufhöhen
Es ist eine Traufhöhe von maximal 6.00 m zulässig. Gemessen wird die Traufhöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.3 Höhe Fußboden
Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0.50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zur Vermeidung

Maßnahme M1: Bauzeitbeschränkung
Die Abbrucharbeiten sind im Zeitfenster Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Abweichungen sind ausschließlich bei schriftlicher Genehmigung durch die Behörde erforderlich und bedingen in jedem Falle eine Begehung durch eine entsprechend qualifizierte Person.

Maßnahme CEF 1 - Ersatz von Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe
Die vorhandenen Nisthilfen sind VOR dem Abbruch - spätestens jedoch zu dem auf den Abbruchbeginn folgenden , Brutbeginn (Ende Oktober - Ende Februar des Folgejahres) an anderer geeigneter Stelle der angrenzenden Bebauung oder aber im nahen Umfeld zu ersetzen. Der Standort ist mit einer entsprechend qualifizierten Person abzustimmen UND der Genehmigungsbehörde zwecks Zustimmung mitzuteilen. Erst nach Zustimmung darf der Abbruch erfolgen.
Die Kopmensation der verloren gegangenen Brutstätten ist durch ein Schwalbenhaus im südlich angrenzenden Gartenland zu kompensieren.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Bau O NRW 2018)

1. DACHGESTALTUNG

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

1.2 Pultdächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 15° - 25°.

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

Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen 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.
Die gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit für Bauvorhaben im Plangebiet.
Für die Entwässerung des Schmutz- und Mischwassers ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54 zu beteiligen.

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. Diese ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Baugenehmigungsverfahren muß durch Vorlage einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte bei einer Geräuschübertragung außerhalb und innerhalb der Gebäude eingehalten werden.

7. Leitungsschutz

Die Anlagen der Regionetz dürfen nicht überbaut werden. Zu diesen Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- Bei Strom/Signalkabeln: 0.30 m
- 110-kV-Kabeln: 1.00 m
- Gasrohrleitungen DN < 300: 0.50 m
- Gasrohrleitungen DN > 300: 0.80 m

Falls diese angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.
Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers durch die Regionetz GmbH regelmäßig überprüft.

8. Kriminalprävention

Es wird auf das Beratungsangebot der Polizei zur baulichen Kriminalprävention im Rahmen der Bauantragstellung hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP/O Kriminalprävention/Opferschutz - unter 0241/9577-34401 ist erforderlich.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 03. November 2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 203 - Sportplatzstraße 13-15 - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 18.11.2022 bis zum 13.01.2023 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 06.12.2022 bis zum 13.01.2023 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 12.12.2023 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. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW - Gemeindeordnung für das Land NRW)) in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV NRW S.666)

Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung deGrundstücke (Baunutzungsverordnung- Bau NVO)in der Fassung der Bekanntmachungvom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 2G desGesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer verfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vor03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

5. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 203 -Sportplatzstraße- ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom 12.12.2023 übereinstimmt.

Simmerath, den .....

....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

ANLAGE

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

Bearbeitung des Bebauungsplanes:
22-21-B

KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG



© Geoportal der Städteregion Aachen 2022

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr.203
- Sportplatzstraße 13-15 -

Gemarkung Simmerath, Flur 19, Flurstück 100

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB