Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 2 „Lammersdorf“

28. Änderung

Gemarkung:	Lammersdorf
Gemeinde:	Simmerath
Kreis:	StädteRegion Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

▪ Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 26.02.2021 Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall

BECKER GmbH
PLANUNG + ENTWICKLUNG
Zukunft ist planbar!

info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

24-538

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen 3

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 4

§1 Zweck und Geltungsbereich 4

§2 Baugebiete und Außenbereich 4

§3 Bestimmungen für die Baugebiete und den Außenbereich 4

§ 4 Gestaltung von Gebäuden und Umgebung 5

C. Hinweise 7

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728).

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 (PlanZV)) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl I S. 1408).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW S. 376).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung (BauO NW) 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421), geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S.218b).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I. S. 1328).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S.193, ber. S.214).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung

Bezugsquelle für DIN-Normen:
Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich der 28. Änderung des Bebauungsplans (BPlan) Nr. 2 „Lammersdorf“ die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise getroffen.

Dabei gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Lammersdorf“ und des Textbebauungsplans Nr. 182 „Vorgartentiefen Lammersdorf“ weiter, soweit sie nicht durch neue ersetzt, gestrichen, geändert oder ergänzt werden. Unveränderte bisherige Textteile sind nachfolgend in Standard-Schrift wiedergegeben, *neue bzw. gestrichene, geänderte oder ergänzte Teile* von Festsetzungen und Hinweisen in *Kursiv-Schrift.*

§1 Zweck und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Ordnung der Gemeinde rechtsverbindlich fest. Er bestimmt die zukünftigen Baugebiete, Grünflächen, die Straßen- und Wegeführungen der Ortslage, sowie den Außenbereich; trägt zudem überörtlichen Belangen Rechnung, soweit sie für die Gemeindeentwicklung wichtig sind.

Der Bebauungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der in Anlage 2 gekennzeichneten Baugebiete, für die gesonderte Bebauungspläne aufgestellt werden, sowie der Bebauungspläne Mareienhof und Waldsiedlung Hahner Straße.

§2 Baugebiete und Außenbereich

Das vom Bebauungsplan erfasste Gemeindegebiet wird eingeteilt in Baugebiete und Außenbereich. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete soll die Ortslage abgerundet und begrenzt, vor allem eine bandartige Entwicklung entlang der Hauptverkehrsstraße vermieden werden.

2.1 Die Baugebiete sind gegliedert in:

2.11 vorhandene Dorfgebiete (MD), Baugebiete A (§ 1 (2) 2. A Baunutzungsverordnung) mit den vorhandenen Gebieten der Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in gesonderter Kennzeichnung (§ 5 (2) 8. Baunutzungsverordnung).

(2.12- 2.15 sowie 2.2 betreffen <u>nicht</u> den Geltungsbereich der 28. Änderung)

§3 Bestimmungen für die Baugebiete und den Außenbereich

3.1 Die Baugebiete sind in Anlage 2 durch Schraffuren und Farben unterschieden und kenntlich gemacht. Die Eintragungen in den Kreisen bezeichnen in der oberen Hälfte die Zahl der zulässigen Geschosse, in der unteren die (offene oder geschlossene) Bauweise.

3.10 Für die Baugebiete 2.10 – 2.15 gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, insbesondere die § 3, 5, 9, 12-14 Baunutzungsverordnung.

3.11 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche regelt die Baunutzungsverordnung §§ 17 – 23.

3.12 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosszahlen gelten als Höchstgrenze (§ 17(4) Baunutzungsverordnung).

(3.13, 3.14 u. 3.15 betreffen nicht den Geltungsbereich der 28. Änderung)

3.16 Ausgewiesene Bautiefen (Neufassung aus BP 182)

Abweichungen von den in den Planzeichnungen der Bebauungspläne ausgewiesenen Bautiefen sind gemäß der Vorschriften der Ziffern 4.5 und 4.8 zulässig.

3.17 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt ermittelt und beschränkt:

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhen der baulichen Anlagen im gesamten Geltungsbereich ist die Kanalsohle (KS) des Kanalschachts mit der Nummer 4331S.202b (gem. § 18 (1) BauNVO). Die Höhenlage der Kanalsohle (517,21 m NHN) wurde dem Kanalbestandsplan der Gemeinde Simmerath entnommen.

Die zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (= OKBFFuV) darf max. 1,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen (max. 518,71 m NHN).

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut in der Mitte der traufseitigen Gebäudewände.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der Dacheindeckung.

3.18 Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Die Baugebiete A sind baureif erschlossen.

(3.3 u. 3.5 betreffen nicht den Geltungsbereich der 28. Änderung)

3.6 Ferner gelten folgende Bestimmungen für:

3.60 Dorfgebiete der § 5 (1-2) Baunutzungsverordnung.

(3.61 und 3.7 betreffen nicht den Geltungsbereich der 28. Änderung)

§ 4 Gestaltung von Gebäuden und Umgebung

(4.1 – 4.4 wurden durch Bebauungsplan Nr. 182 gestrichen)

(4.5 betrifft nicht den Geltungsbereich der 28. Änderung)

4.6 Als straßenseitige Einfriedungen sind Stacheldraht – und Maschendrahtzäune unzulässig, sofern sie nicht unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt werden. (Satz 2 durch Bebauungsplan Nr. 182 gestrichen)

4.7 Das Anbringen, Aufstellen und Verändern von Werbeeinrichtungen jeder Art (auch Schaukästen, Automaten, Abbildungen, Fahnen etc.) ist außerhalb umschlossener Räume genehmigungspflichtig. Werbeeinrichtungen müssen sich im Maßstab, Form und Farbe dem Ortsbild einfügen, dürfen keine Signalfarben der Verkehrsregelung aufweisen und sind in gutem Zustand zu erhalten. Jede Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Dies gilt insbesondere für die Anbringung von Fremdreklame.

(4.8 betrifft nicht den Geltungsbereich der 28. Änderung)

4.9 Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Neufassung für 28. Änd.)

Für den Geltungsbereich der 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lammersdorf“ ist die BauNVO 2017 (Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) anzuwenden.

C. Hinweise

1. *Notwendige Gehölzentfernungen sind zur Vermeidung des Tötungstatbestandes außerhalb der Vogelbrutzeit – in einem Zeitfenster zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in den zu entfernenden Bäumen und Hecken befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.*
2. *Sofern die Entfernung von Bäumen erforderlich wird, hat dies außerhalb der Wochenstubenzeit der Kleinen Bartfledermaus zu erfolgen. Diese erstreckt sich vom 01.06. bis zum 31.08. eines Jahres. Durch die Vermeidungsmaßnahme V1 (s. o.) sind daher auch die Fledermäuse bereits hinreichend geschützt. Sofern eine Entfernung der Bäume zwischen dem 01.06 und dem 31.08. unumgänglich ist, sind die Bäume zuvor auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren.*
3. *V5-CEF: Sofern eine Entfernung von Bäumen erforderlich wird, sind diese in jedem Fall auf Höhlen und mehrfach nutzbare Nester zu kontrollieren und im Falle eines Verlustes solcher Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Entfernung der Bäume entsprechender Ersatz im unmittelbaren Umfeld zu schaffen (beispielsweise durch Nisthilfen und Fledermauskästen). Die Maßnahmen sind mit der UNB der Städteregion Aachen abzustimmen.*
4. *Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen.)*
5. *Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der hiesigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.*
6. *Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.*
7. *Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig.*

Aufgestellt: Oktober 2020
Aktualisiert: Februar 2021
210226_tf 28. änd. bp 2-24-538.docx
Stand: 26.02.2021