Bebauungsplan „Rollesbroich“

der

Gemeinde Simmerath

---

17. Änderung

„Achterfeldstraße“

„vereinfachte Änderung“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Simmerath
Kreis/Städteregion:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes**
- **Textliche Festsetzungen**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath

Februar 2013

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Rollesbroich
17. Änderung „Achterfeldstraße“

Textliche Festsetzungen:

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch des Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 729)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchGNG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Rollesbroich
17. Änderung „Achterfeldstraße“

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes von 1965 werden vollständig aufgehoben und durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Nicht zulässig werden die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Die max. zulässige GRZ, GFZ sowie die zulässige die Anzahl der Vollgeschosse sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Festgesetzt ist Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

2.2.3 Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig und anzustreben. Ebenso sind Dachbegrünungen zulässig.

2.3 GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS (§ 12 (4) UND (6) BAUNVO)

Geschlossene Garagen sind nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis 5 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

2.4 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO I.V.M. § 23 (5) BAUNVO)

2.4.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sowie

Böschungsmauern, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten (Zugänge) sowie Stellplätze) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach der Bauordnung NW (§ 6 (11) BauONRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen etc.) sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

2.5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

2.5.1 Bodenschutzmaßnahmen – Schutz der Grundwasserneubildung – Schutz von Gewässern

Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Dabei ist eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen anzustreben.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.

Bei notwendigem Bodenaustausch für Gründungen ist nur grundwasserunschädliches Material einzubauen. Belastetes Oberflächenwasser ist zu sammeln und abzuleiten.

2.5.2 **Gewässerschutzmaßnahmen– Schutz des Uferrandstreifens**

Der Gewässerrandstreifen des Engenbruch ist in einer Mindestbreite von 5,0 m ab Oberkante Böschung im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse nach ökologischen Gesichtspunkten dauerhaft zu erhalten.

Die Errichtung von Gebäuden oder Anlagen, Befestigungen oder –Versiegelungen von Flächen (Gebäude, Garagen, Stellflächen, Einfahrten, Einfriedungen, Lagerflächen, etc.) sowie Bodenabtragungen und Bodenanschüttungen sind innerhalb dieses Schutzstreifens unzulässig.

Im Bereich des Gewässer-Schutzstreifens sind die vorgesehenen Bepflanzungen mit der jeweils zuständigen Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren

Wasserbehörde abzustimmen. Das Entfernen von Nadelgehölzen ist ausdrücklich zulässig.

2.6 ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB)

2.6.1 Auf den in der Planzeichnung mit der Signatur ○●○●○● gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Gehölze zu erhalten und in den nicht durch diese überschirmten Bereichen gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit noch zu errichtender baulicher Anlagen, Gehölze bodenständiger Art gemäß der nachfolgenden Artenliste –lückenfrei bzw. geschlossen, nach Art und Form– anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ggf. ist nachzupflanzen, dabei sind mindestens fünf unterschiedliche Arten zu verwenden.

Artenliste

Gehölze geeigneter Herkunft, z.B.:

Mindestpflanzgröße v.Str., o.B., Höhe 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen Freileitung ist nur die Anpflanzung von Arten mit einer Endhöhe von weniger als 4m zulässig, welche in der obigen Liste unterstrichen dargestellt sind. Die Anzahl der anzupflanzenden Arten wird im Bereich der Freileitung auf drei begrenzt.

Auf den mit der Signatur ○●○●○● gekennzeichneten Flächen sind ferner, an den zum Allgemeinen Wohngebiet hin orientierten Seiten, Hecken als Einfriedungen nach den Maßgaben der Ziffer 2.7.1 zulässig. Die Anpflanzung von Hecken als

Einfriedungen in diesen Bereichen entbindet nicht von der Verpflichtung zur Anpflanzung auf den darüberhinaus verbleibenden Flächen gemäß den obigen Ausführungen.

2.6.2 Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen.

2.7 EINFRIEDUNGEN (§ 86 ABS. 1 NR. 5 BAUONW)

2.7.1 Grundstückseinfriedungen :

Einfriedungen bebauter Grundstücke, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

- entlang der Grundstücksgrenze sowie an öffentlichen Verkehrsflächen nur als Böschungs- oder Stützmauer, Holzzaun oder Hecke
- entlang der übrigen Baugrundstücksgrenzen als Hecke, Holz- oder Drahtzaun.

Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von
- 0,80 m entlang der Grenze zur Verkehrsfläche
- 1,50 m für Zäune entlang der übrigen Grundstücksgrenzen
- 2,00 m für Hecken der übrigen Grundstücksgrenzen.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Mindestabstand von 0,50 m anzulegen.

Als Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen werden folgende standortgerecht-heimische Heckenpflanzen empfohlen:

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Crataegus monogyna	–	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	–	Rotbuche

Drahtzäune sind als straßenseitige Einfriedungen nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt oder grundstücksseitig der Hecke angelegt werden.

Eine Einfriedung durch
- Mauern und Gabionen
- Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine),
- Jäger-, Spriegel- oder Rancherzäune

ist unzulässig.

Aufgestellt: Kall, Februar 2013

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure
Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Rollesbroich „Achterfeldstraße“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am.....als Satzung in Kraft getreten.

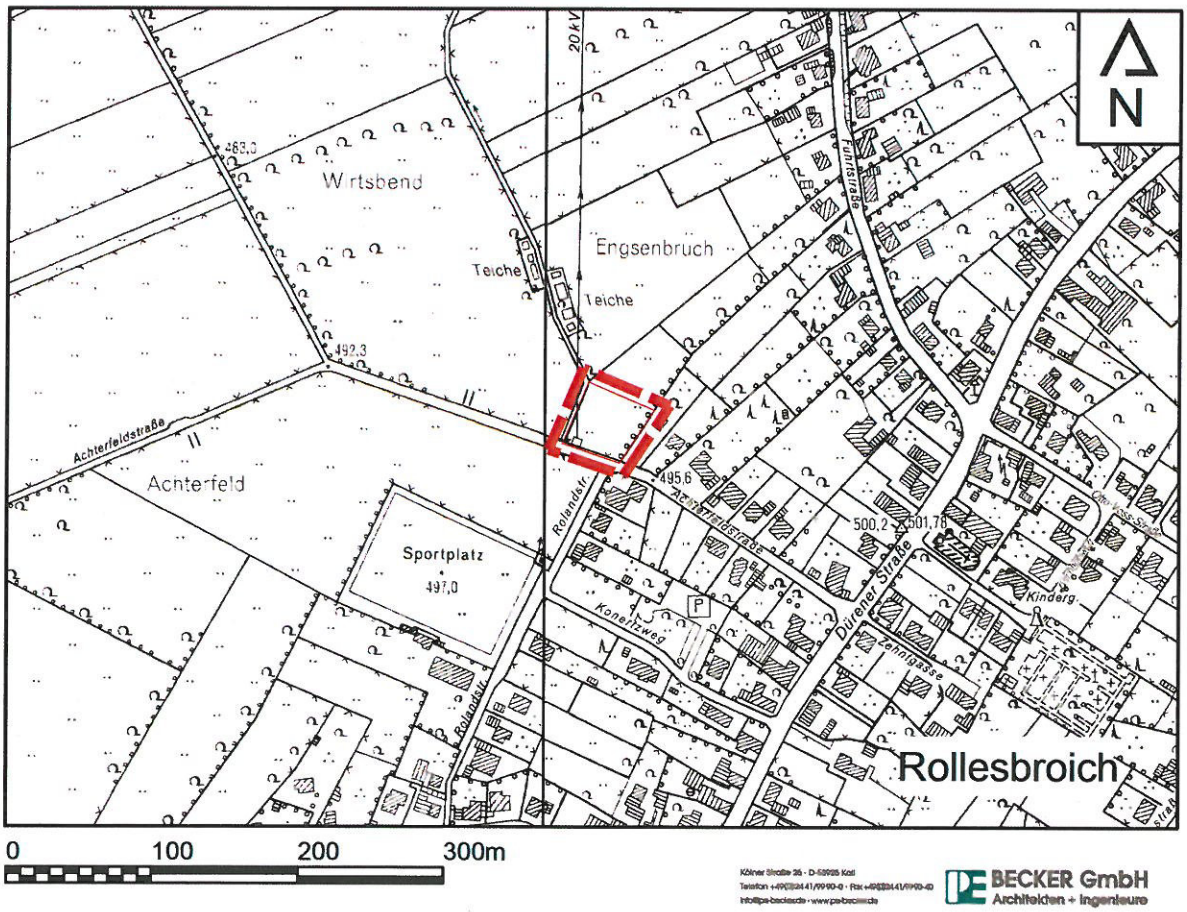
Simmerath, den..... Simmerath, den.....

....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Gemeinde Simmerath

Übersichtskarte

17. Änderung des Bebauungsplanes -Rollesbroich-



Kölner Straße 26 · D-52525 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de
BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure