Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan „Rollesbroich“

21. Änderung

Kirchhofsweg und Otto-Voss-Straße

- **Textliche Festsetzungen**

  (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 21.06.2022 Satzungsbeschluss

Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind in blau-kursiver Schrift gekennzeichnet.

Bearbeitung durch:

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

PE 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

24-591

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen 3

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 4

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO) 4
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO) 4
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) 4
5. Vermeidungsmaßnahmen 5

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW) 6

1. Einfriedungen 6
2. Werbeanlagen 6

D. Hinweise 7

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) i. d. F. 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 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung (BauO NRW) 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW), in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff).

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. der öffentlichen Auslegung (BauNVO) 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 Teilbereich 1 (Kirchhofsweg) der 21. Änderung des Bebauungsplans „Rollesbroich“ folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen.

Für den Teilbereich 2 (Otto-Voss-Straße) werden keine textlichen Festsetzungen formuliert. Dort entfällt lediglich in der zeichnerischen Darstellung die Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 BauNVO wird Dorfgebiet (MD) festgesetzt, unter folgenden Einschränkungen:

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

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

Die maximal zulässige Höhe für die Oberkante (OK) der Bebauung wird im Dorfgebiet in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten (Zugänge) und Stellplätze) ist im Mischgebiet zulässig, soweit sie nach § 6 Abs. 8 BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze in Gestalt von Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

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

5. Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung durch Erhaltsignatur gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grenze zum benachbarten Flurstück 593 sind die vorhandenen Gehölze als Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

5.2 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Einzelbaum (Obstgehölz) ist zu erhalten.

6. Vermeidungsmaßnahmen (Übernahme aus der ASVP)

6.1 Erhalt der Gehölzstrukturen: Hecke am südlichen Rand des Plangebiets sowie des Baums im östlichen Plangebiet. (V1)

6.2 Sollte eine Entfernung von Gehölzen unbedingt notwendig werden hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) zu erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. (V2)

6.3 Sollte eine Entfernung von Gehölzen unbedingt notwendig werden so sind diese zuvor durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnlich mehrfach nutzbare Nester sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst-/Höhlenbaumkartierung). Sofern hier temporär inaktive Brutplätze entfernt werden, ist in Abstimmung mit der UNB für entsprechenden Ausgleich in Form von Nisthilfen zu sorgen. (V3)

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen bebauter Grundstücke, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

- entlang den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke, Holz- oder Drahtzaun.

Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von

- 1,50 m für Zäune,
- 2,00 m für Hecken.

Als Heckenpflanzen für die Grundstückseinfriedungen werden Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) empfohlen.

1.2 Eine Einfriedung durch

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

ist unzulässig.

1.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,10 m, sowie im Bereich freizuhaltender Sichtfelder eine max. Höhe von 0,80 m, nicht überschreiten.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

2. Werbeanlagen

2.1 In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen entlang der Landesstraße 160 (L 160) ist § 25 StrWG NRW zu beachten. Werbeanlagen sind nur für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante innerhalb des Dorfgebiets zulässig.

2.2 Die Werbeeinrichtungen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender, reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

2.3 Evtl. Beleuchtungen sind zur L 160 hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

D. Hinweise

D.1 Dauerhafte Hausdrainagen / Ausführung von Kellergeschossen:

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen oder keine Kellergeschosse vorsehen).

D.2 Baudrainagewasser:

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

D.3 Wärmepumpen:

Bei thermischer Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o. ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

D.4 Bodendenkmalschutz:

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Bodenfunde und/oder -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zurzeit geltenden Fassung, der Gemeinde Simmerath als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (V25)

D.5 Sichtfelder:

- Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Dürener Straße) sind die freizuhaltenden Sichtfelder (der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt-Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) von störenden Anlagen / Einbauten / Bepflanzungen freizuhalten. Objekte im Bereich des freizuhaltenden Sichtfelds dürfen eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

D.6 Verkehrsemissionen:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der L 160 (Dürener Straße). Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 160. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexion zu rechnen.

D.7 Altlasten-Verdachts-Fläche:

Das Flurstück 189 (Gemarkung Simmerath, Flur 14) ist unter der Nummer 5303/0145 als „Feuerwehrliegenschaft Otto-Voss-Straße 20“ im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster verzeichnet. Im Bereich von Feuerwehrliegenschaften können Bodenverunreinigungen mit PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen) nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen, die mit einem Eingriff in das Erdreich verbunden sind, können Bodenuntersuchungen in Hinblick auf eine mögliche Belastung mit PFAS erforderlich werden. Daher sind alle Baumaßnahmen im Bereich des Flurstücks 189 dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.