B Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

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) 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 i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208).

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

Stand: November 2017

2. Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 20. Änderung werden die bisherigen Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans (sowie der 16. Änderung (Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielwiese) und der 18. Änderung (Festsetzung von Vorgartentiefen) des Bebauungsplanes „Rollesbroich“ aufgehoben und durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des Mischgebietes sind nachfolgende Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Betriebe) nach § 6, Abs. 2, Nr. 4 und Nr. 6-8 BauNVO,
- Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) nach § 6, Abs. 2, Nr. 8 und § 6, Abs. 3 BauNVO.

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

2.2 Lage, Höhe und Abmessungen der baulichen Anlagen (§9 (1) BauGB)

2.2.1 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die zulässige Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (uV). Die Firsthöhe (FH) wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.

2.2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen näher bestimmt.

2.2.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV). Die max. zulässige Höhe ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.4 Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

2.3.1 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.

2.4. Vermeidungsmaßnahmen

2.4.1 Freischnitt und Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten –im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. (Schaltjahr 29.02.) eines jeweiligen Jahres– durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Sondergenehmigung der Unteren Landschaftsbehörde erforderlich.

2.4.2 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

2.4.3 Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wieder aufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

2.4.4 Die Verwendung von Kupfer- oder Zinkrohren zur Dachentwässerung ist unzulässig. Großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

3. Hinweise

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der im Rathaus bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung für Bauwesen, Rathausplatz 2, 52152 Simmerath, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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.

4. Empfehlungen

Baugrunduntersuchung:
Auf Anregung des geologischen Dienstes NRW wird empfohlen im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung vor Baubeginn die Baugrundeigenschaften zu ermitteln und zu bewerten.

Ausführung von Kellergeschossen:
Keller und Gründungen sollten entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant werden. Sofern der Bau von Kellergeschossen vorgesehen ist, wird angeregt, diese mit wasserdichten Wannen zu planen und auszuführen.

Aufgestellt: Kall, Februar 2018

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure
Kölner Straße 23 - 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

20180205-begründ 20.änd. bp rollesbr.docx
Stand: 05.02.2018

Die 20. Änderung des Bebauungsplanes „Rollesbroich“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den……..……

……..……

(Bürgermeister)

Simmerath, den……..…….

……..……

(Ratsmitglied)