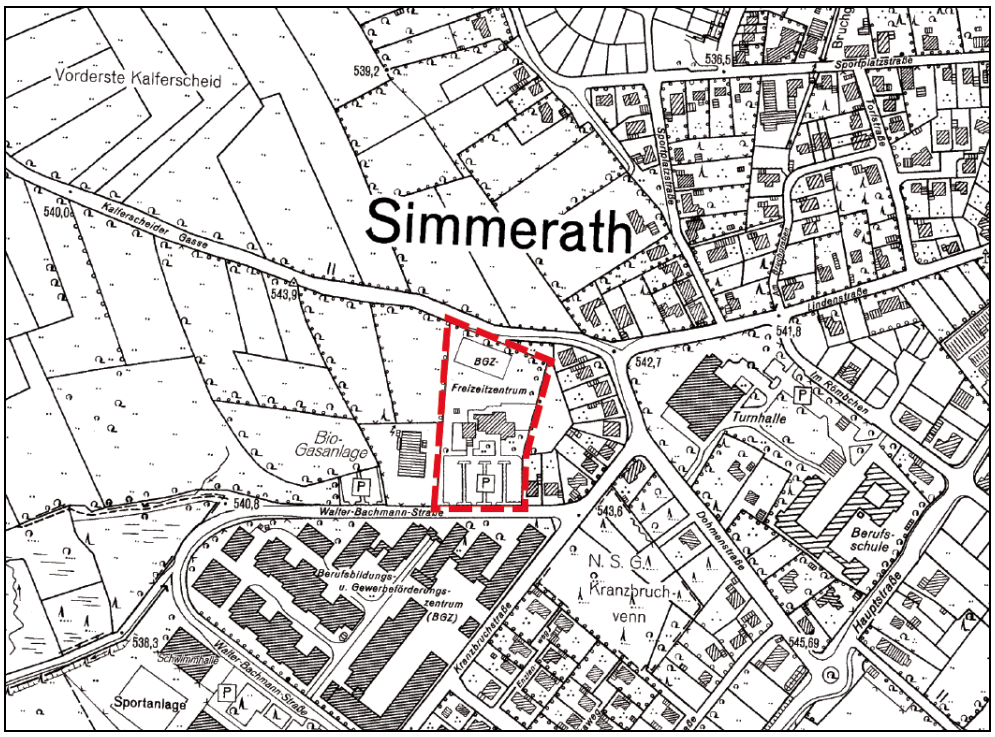
GEMEINDE SIMMERATH

Bebauungsplan Nr. 193
- Internatsgebäude BGZ Simmerath -
gem. § 13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



14. November 2019

Rot und / oder kursiv markierte Textpassagen wurden nach der Offenlage ergänzt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.1 Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Internatsgebäude BGZ' festgesetzt.

1.2 Innerhalb des Sondergebietes ist die Realisierung eines Internatsgebäudes mit folgenden Bereichen zulässig:
- Büro- / Verwaltungsbereich
- Konferenzbereich
- Wohnbereich
- Freizeitbereich
- Bistrobereich

1.3 Innerhalb des Sondergebietes sind die für die Hauptnutzung notwendigen Nebenanlagen, PKW- und Fahrradstellplätze zulässig.

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

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Bezugshöhe ist der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt (BZP = 542,99 m ü. NHN).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachabdeckung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der Gebäudetechnik wie Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1,60 m überschritten werden. Die Einzelanlagen dürfen in der Summe pro Gebäudeabschnitt entsprechend der geplanten Bauabschnitte 75,00 m² nicht überschreiten und sind mindestens 2,00 m von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

Photovoltaikanlagen sind ohne Flächengrößenbeschränkung zulässig, wenn die maximale Gebäudehöhe nicht mehr als 1,60 m überschritten und ein Abstand zur Gebäudeaußenkante von 2,00 m eingehalten wird.

2.2. Zulässige Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf durch Erschließungsflächen, Terrassen und sonstige Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Terrassen und Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden. Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze durch Balkone wird dabei ausgeschlossen. Außenterrassen der Sozialräume dürfen die Baugrenzen ohne Beschränkung überschreiten. Die gemäß BauO NRW einzuhaltenden Abstandsflächen sind dabei zu berücksichtigen.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Innerhalb des mit ‚A' gekennzeichneten Vorbereiches sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW im Baugebiet zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Zuwegungen, Einfriedungen und Hinweisschilder auf die Hauptnutzung sind hiervon ausgenommen.

5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der für Stellplätze vorgesehenen Fläche zulässig. Garagen sind innerhalb des gesamten Plangebietes ausgeschlossen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

6.1 Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche dient der Zweckbestimmung ‚Freizeit'. Außerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dürfen Flächen für Ballspiele und sonstige Freizeitnutzungen realisiert werden.

6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt mindestens 18 Laubbäume standortgerechter Art gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum und die vorhandenen standortgerechten Gehölze, Hecken und Bäume, die innerhalb der

festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stehen oder in diese hineinragen, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nur wenn ein Bauvorhaben nicht oder nur mit wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann, dürfen vorgenannte Gehölze entfernt werden. Für entfernte Gehölze ist eine Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Versiegelungen innerhalb der vorgenannten Flächen sind ausgeschlossen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Das Flachdach des Internatsgebäudes ist bis auf die Flächen für Dachaufbauten oder Photovoltaikanlagen flächendeckend extensiv zu begrünen.

7.2 Wege- und Stellplatzflächen innerhalb von Kronentraufbereichen vorhandener Bäume sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen.

7.3 Von anderen Flächennutzungen unabhängige Fußwegeflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen.

7.4 Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei dürfen nur verwendet werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung versiegelt sind oder spezielle Legierungen verwendet werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Stellplatzfläche am Vorbereich zwischen Baugrenze und Walter-Bachmann-Straße ist das Parken zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht gestattet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 88 BauO NRW)

1. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit einheitlichen Materialien zu gestalten. Die westliche Erdgeschossfassade ist mit einem Fensteranteil größer als der Wandanteil auszustatten.
Die Wandflächen sind mit einem graufarbenen Mauerwerk in den RAL-Tönen 7015, 7022, 7023, 7030 oder 7032 auszuführen.

2. Dachgestaltung

Innerhalb des Sondergebietes sind ausschließlich Gebäude mit Flachdächern (FD) zulässig. Als Flachdach gilt eine Neigung zwischen 0° und 10°.

3. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Walter-Bachmann-Straße sind als standorttypische Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste 2 auszuführen. Sonstige Einfriedungen sind als Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 in Verbindung mit transparenten Metallgitterzäunen zulässig.

4. Werbeanlagen

Innerhalb des mit A gekennzeichneten Vorbereiches ist ein Hinweisschild auf die Hauptnutzung in maximal 2,00 m² Größe entweder freistehend oder an der Gebäudefassade zulässig.

C HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der geologischen Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 ‚Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte'.

Weitergehende Ausführungen sind den DIN-Vorschriften zu entnehmen.

4. Hausdrainagen

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

5. Baudrainagewasser

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

6. Thermische Nutzung

Bei einer thermischen Nutzung des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

D PFLANZLISTE

Pflanzliste 1 – Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Caprinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraesa	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität:
Hochstamm 25 - 25 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

Pflanzliste 2 – Hecke

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche

Sorbus aucuparia Eberesche

Pflanzqualität:
Sträucher 60 - 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt, ohne Ballen