Bebauungsplan Nr. 3 „Paustenbach“

der

Gemeinde Simmerath

---

7. Änderung

„Kapellenweg“

„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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath

Dezember 2010

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

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Paustenbach“

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.05.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen in dem im Plan gekennzeichneten Änderungsbereich (Gemarkung Simmerath, Flur 6, Nr. 137 und 138 (tlw.) die Baugrenzen neu festgesetzt und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche des Dorfgebietes erweitert werden.

Größe des Änderungsbereiches:	ca. 3.570 m²
Lage:	nördlicher Ortsrand, am Ende des „Kapellenwegs“ gelegen
Darstellung im FNP:	gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft
derzeitige Nutzung:	Baugrundstück, landwirtschaftlich genutzte Fläche
Planung:	Im rechtsgültigen Bebauungsplan sollen für das Flurstück 138 die überbaubaren Flächen erweitert werden, um den Wiederaufbau eines Wohngebäudes im Außenbereich und den Bau einer Doppelgarage sowie von Nebenanlagen zu ermöglichen. Da die Grundstücksflächen des Flurstückes im rechtsgültigen Bebauungsplan (mit Ausnahme dem Areal eines abgebrannten Gebäudes) als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind, soll die Festsetzung des Dorfgebietes im Bebauungsplan erweitert und weitere Grundstücksflächen in die überbaubare Fläche einbezogen werden. Eingeschlossen in die Änderung wird auch das Flurstück Nr. 137, um dort gleichfalls eine überbaubare Fläche festzusetzen.

Der, im Jahre 1965 rechtskräftig gewordene, Bebauungsplan Nr. 3 „Paustenbach" beinhaltet keine detaillierten Festsetzungen (z. B. Maß der Überbaubarkeit, Baugrenzen) und ist daher als so genannter einfacher Bebauungsplan anzusehen.

Der Bebauungsplan weist entlang der Paustenbacher Straße ca. 50 m breite Streifen als Dorfgebiet mit max. II-geschossiger, offener Bauweise aus. Die rückwärtigen Grundstücksflächen und die angrenzenden bebauten Grundstücke am Kapellenweg sind im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Wohngebäude der Parzellen 137 und 138 liegen somit außerhalb der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen und gehören zum nicht bebaubaren Außenbereich.

Beweggrund der Planänderung ist der Wiederaufbau des durch einen Brand zerstörten Wohnhauses des Flurstückes 138. Dieses wird als Einfamilienhaus am gleichen Ort neu errichtet. Die Fläche liegt jedoch außerhalb der im rechtskräftigen B-Plan (Ursprungsplan) festgesetzten Bauflächen.

Zwar ist die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand zerstörten gleichartigen Wohnhauses an gleicher Stelle gemäß § 35 BauGB im Außenbereich zulässig, das Gebäude dürfte jedoch nur in den ursprünglich vorhandenen Abmessungen wieder aufgebaut werden. Die Errichtung neu hinzukommender Gebäudeteile oder baulicher Anlagen ist gemäß den Festsetzungen des § 35 BauGB im Außenbereich nicht zulässig.

Da das Wohnhaus nur über so genannte Kriechkeller ohne ausreichende Geschosshöhe verfügt, wird die Errichtung von ebenerdigen Nebenräumen (als Kellerersatz) und Garagen erforderlich; denn es ist heute üblich –und im ländlichen Bereich oftmals unerlässlich– ist, dass eine Familie über zwei PKW verfügt. Eine Bebauung des Grundstückes gemäß den heutigen Anforderungen (z.B. Platzbedarf für eine mehrköpfige Familie incl. Parkraum und Abstellflächen) kann allein auf der Grundfläche des ursprünglich vorhandenen Gebäudes kaum erfolgen.

Es bedarf daher einer Änderung des Bebauungsplanes, um einen Anbau von ca. 60 m² für erforderliche Nebenräume sowie die beabsichtigte Doppelgarage zu errichten.

Ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist daher die verbesserte Nutzbarmachung des Baugrundstückes Nr. 138 zu Wohnbauzwecken. Das Flurstück verfügt eine Gesamtfläche von ca. 2.300 m² (ca. 46 x 50m). Hiervon sollen im südlichen Grundstücksbereich ca. 340 m² als Dorf-

gebietsfläche ausgewiesen werden, um dort ein Wohnhaus mit Doppelgarage und ebenerdigen Nebenräumen errichten zu können.

Ohne eine Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen kann eine Neubebauung, die über die Grundmauern des abgebrannten Gebäudes hinausgeht, nicht erfolgen. Ziel der Gemeinde ist es daher, mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Flurstück 138 angemessene Bedingungen für die Grundstücksausnutzung bei der Wiedererrichtung des abgebrannten Wohngebäudes zu schaffen.

Der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 sieht für den Änderungsbereich nördlich des Kapellenweges Dorfgebiet (MD) mit max. II-geschossiger, offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) vor. Als Maß der zulässigen Überbauung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Einhaltung der Schutzgebietsgrenze des LSG ließe für das Flurstück 138 nur den Bau eines max. 4,5 m breiten Baukörpers für Garagen und Nebenanlagen zu.

Im Bereich dieses Grundstückes geht die festgesetzte Dorfgebietsfläche daher geringfügig (ca. 65 m²) über den im FNP dargestellten Bereich des Dorfgebietes hinaus, um für das Bauvorhaben eine den heutigen Anforderungen erforderliche –auch im Vergleich zum Nachbargrundstück angemessene– Baumöglichkeit festzusetzen.

Um für dieses Grundstück einen günstigeren Zuschnitt der Nebenanlagen zu ermöglichen, wird nördlich des bereits neu errichteten Wohngebäudes eine Fläche von ca. 2,5 m x 22 m in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Es wird ein Baufenster mit einer Bautiefe von ca. 14 m und einer Gesamtbreite von ca. 29 m –außerhalb Schutzgebietsausweisung des LSG– festgesetzt. Entsprechend der in der Ortslage Paustenbach üblichen Festsetzungen, dürfen Nebengebäude und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Gemäß dem vorliegenden Bauantrag wird die Bebauung durch Garagen und Nebengebäude die Schutzgebietsgrenze geringfügig (um ca. 8 m²) überschreiten.

Die Änderungen sind in dem Planausschnitt zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 eindeutig dargestellt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit noch rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Um auch für das angrenzende Flurstück 137 Möglichkeiten für angemessene Erweiterungen und die Anlage von Nebengebäuden zu ermöglichen, wird dieses Grundstück in die Planänderung einbezogen und wird –entsprechend den Darstellungen der Neuaufstellung des FNP, Stand Offenlage, März 2010)– als Dorfgebiet festgesetzt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes orientiert sich die Darstellung des Dorfgebietes an der Abgrenzung der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets (LSG 2.2-6, „Landschaftsschutzgebiet Heckenlandschaft östlich Paustenbach") welche ihrerseits vermutlich in Anlehnung an die Lage und Abmessungen des ehemals vorhandenen, zwischenzeitlich abgebrannten Wohngebäudes getroffen worden war. Entsprechend dieser Abgrenzung wurde das Flurstück 137 komplett in den Bereich des Dorfgebiets, das Flurstück Nr. 138 nur teilweise einbezogen.

Die, gemäß § 20 LPlG zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderliche, Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der vorliegenden Planung wurde von der Bezirksregierung am 12.05.2009 bestätigt. Die Voraussetzungen des § 8 Abs.2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind damit gegeben.

Die Änderung ist im Sinne einer geordneten städtebauliche Entwicklung –im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen– aus städtebaulicher Sicht angemessen, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits zwei Wohngebäude vorhanden sind, die über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bautiefe von 50 m hinausgehen, und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherstellen, dass sich die Bebauung des Flurstückes 138 in seinen Abmessungen (Bautiefe, GRZ, GFZ) in die vorhandene Bebauung einfügt.

Ökologische Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des bestehenden Zustandes unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

Die Festsetzung des Baufensters erfolgt außerhalb der Schutzgebietsausweisung des LSG 2.2-6. Zwar ragt die festgesetzte MD-Fläche geringfügig in den Bereich des Landschaftsschutzgebietes hinein. Es sind jedoch keine geschützten Landschaftsbestandteile, auch keine geschützten Biotope oder Gehölzbestände von der Änderung betroffen.

Es wird ein Mindestabstand des Dorfgebietes von ca. 20 m zu schützenswerten Hecken, Baumreihen oder Baumgruppen gewahrt, so dass mit der Änderung der Baugrenzen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Insofern entsteht keine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Um unnötige Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden oder zu minimieren, wurde eine Textliche Festsetzung zur Vermeidung von Flächenversiegelungen (Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen) in die Planung aufgenommen. Danach dürfen auf den Baugrundstücken Garagen und Nebenanlagen nur –bis zu einer Gesamtfläche von max. 50 m²– auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Gemäß § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Ver- und Entsorgung

Es handelt sich bei der Planänderung um einen Bereich mit bestehenden Baurechten. Durch die Neuerrichtung des Wohnhauses (Wiederaufbau) ist keine Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten. Die Versorgung des Plangebietes (mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, ...) ist bereits gegeben.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll großflächig über belebte Bodenzonen ohne Beeinträchtigung der Nachbarn versickert werden. Anfallendes

Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt.

Soweit die Niederschlagswasserbeseitigung (s. § 51 a Landeswassergesetz (LWG)) durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgt, sind vom Bauherrn die erforderlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 3, nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Textlichen Festsetzungen auch für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

Planverfahren

Das Plangebiet enthält zwei Baugrundstücke, auf denen eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Infolgedessen kann die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist ferner, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:
Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung auf einer Fläche, die derzeit auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 3 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 0,36 ha, die maximal zulässige Grundfläche bleibt somit deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.

- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird im Amtsblatt der Gemeinde Simmerath bekannt gemacht, dass die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Paustenbach „Kapellenweg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (ohne Umweltprüfung) durchführt.

Hinweise:

Denkmalpflege
Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist die Entdeckung von archäologischen Bodenfunden unverzüglich der Gemeinde Simmerath als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen-Wollersheim (Tel. 02425/9039-199 anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Aufgestellt: Kall, Dez. 2010

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Begr. BP3-7.Änd Kapellenweg-Satz.doc
Stand 08.12.2010

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Für die 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Paustenbach" gelten die Textlichen Festsetzungen fort, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen, der Ziffer 1 und 2 ersetzt oder ergänzt werden.

1. ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN (§ 12 (6) BAUNVO UND (§ 14 (1) BAUNVO I.V.M. § 23 (5) BAUNVO)

Garagen und Nebenanlagen dürfen –bis zu einer Gesamtfläche von max. 50 m² je Baugrundstück– auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Aufgestellt: Kall, Dez. 2010

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

Begr. BP3-7.Änd Kapellenweg-Satz.doc
Stand 08.12.2010

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Paustenbach" wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am.....als Satzung in Kraft getreten.

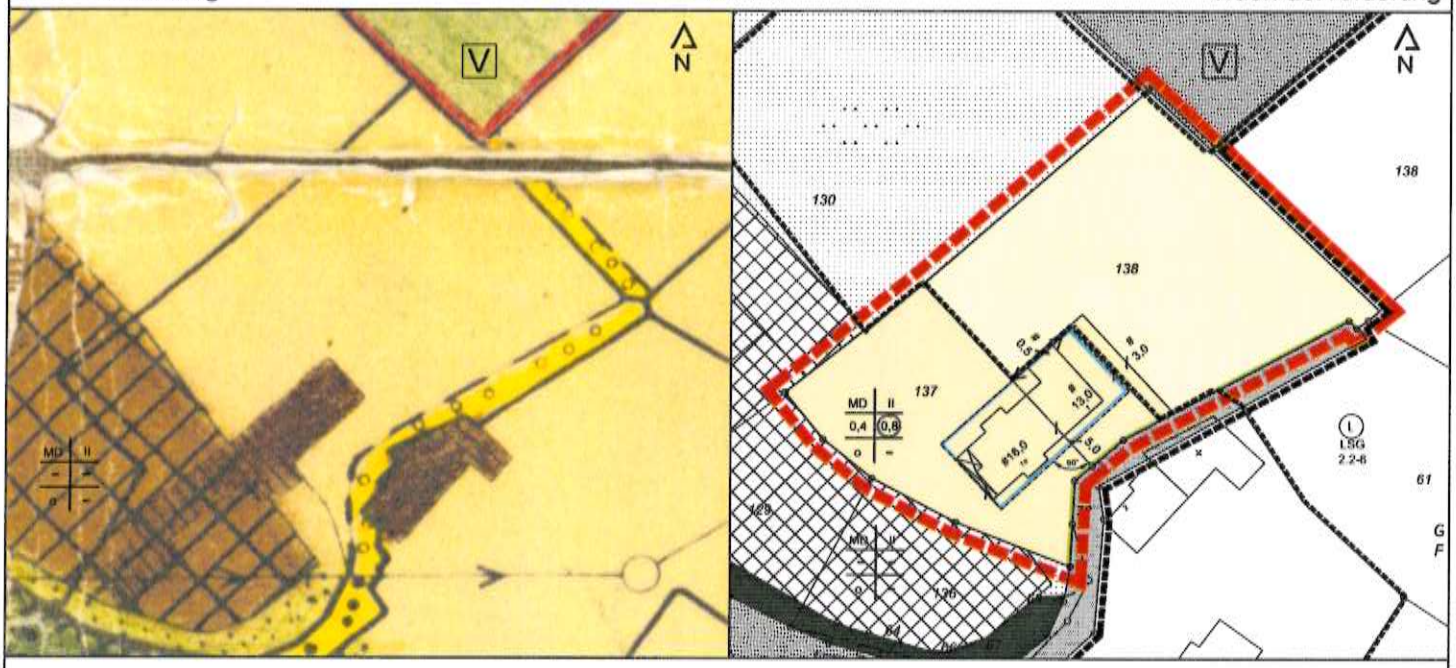
Simmerath, den..... Simmerath, den.....

....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Gemeinde Simmerath, 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Paustenbach

Gemarkung Simmerath, Flur 6, Flurstück 137, 138
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Vor der Änderung — ~~M. 1:500~~ — Nach der Änderung



Legende:

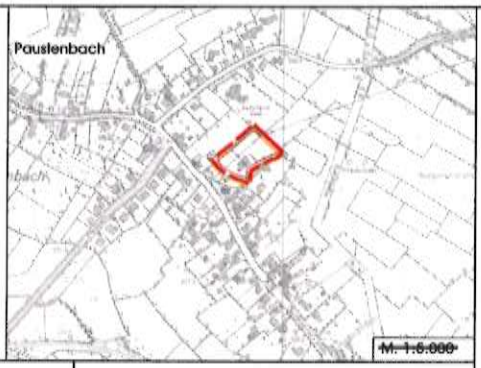
- Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 3 Paustenbach
- Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Paustenbach
- Dorfgebiet MD
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Landwirtschaft
- Private Grünfläche
- V / V – Vorbehaltsfläche (Baufläche für öffentliche und kirchliche Gebäude)

nachrichtliche Darstellung:

- Landschaftsschutzgebiet

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o = offene Bauweise	Dachform / Dachneigung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

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)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 255)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2010) Neufassung 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)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

....., den .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung dieser Änderung erfolgten durch die PE Becker GmbH, Kölner Straße 25, 53925 Kall

Kall, den .....

.....

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 und 3 des Baugesetzbuches beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufzustellen.

Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Begründung (8 Seiten)
- Textliche Festsetzungen (1 Seite)

Plangrundlage: amtlicher Katasternachweis der Städteregion Aachen, Stand: Juli 2010

Gemeinde Simmerath
7. Änderung des Bebauungsplanes 3 Paustenbach

BECKER GmbH Architekten / Ingenieure

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit allen Anlagen hat gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Beschluss des Gemeinderates vom ..... als Satzung beschlossen worden.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ..... als Satzung in Kraft getreten.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied