Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 103
„Gewerbegebiet Simmerath“
12. Änderung

Textliche Festsetzungen
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Die nachstehenden Textlichen Festsetzungen (Ziffer Nr. 1 und 2) ersetzen die bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung vollständig und enthalten zusätzliche Regelungen zur Aufstellung von Werbeanlagen (Ziffer Nr. 8). Ansonsten gelten die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert fort.

1 Vermeidungsmaßnahmen

1.1 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.

1.2 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.

1.3 Innerhalb der im Plan mit der Signatur  gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze als Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig durch Gehölze der Artenliste zu ersetzen.

2. Grünordnerische Maßnahmen gemäß §9 Abs.1, Nr. 25a und 25b BauGB

2.1 Pflanzbereich 1
Zur Durchgrünung sind auf den mit der Signatur / / / / / / / / / / gekennzeichneten Flächen heimische Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen sollte 1,2 bis 1,5 m betragen (mindestens 50 Pflanzen pro 100 m² Pflanzfläche). Die einzelnen Straucharten sind

in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. In die Pflanzung sind Laubbäume mit einem Anteil von 10 % an der Gesamtzahl der Pflanzen zu integrieren. In den gekennzeichneten Flächen sind je Grundstück bis zu 2 Zufahrten mit je einer maximalen Gesamtbreite von 9,0 m zulässig. Bei Nachweis des betrieblichen Erfordernisses sind entsprechende Ausnahmen zulässig.

Alternativ können die mit der Signatur / / / / / / / / / / gekennzeichneten Flächen als Grünflächen mit Bodendeckern, einzelnen Sträuchern und mindestens 1 heimischen Laubbaum (Hochstamm der Artenliste) pro 40 m² Grünfläche gestaltet werden. Bei schmaleren Pflanzstreifen ist zu gewährleisten, dass unabhängig von der Flächenangabe des vorigen Satzes durchschnittlich pro angefangene 10 m Straßenfront ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Bei dieser Ausführung sind pro m² alternativ gestalteter Pflanzfläche auf dem Grundstück an anderer Stelle Bepflanzungsmaßnahme durchzuführen, die eine Wertigkeit von 4,5 Biotopwertpunkten nach dem Bewertungsmodell Froelich & Sporbeck / Ludwig aufweisen (*siehe Anlage, Berechnungsbeispiel. A*).

Zusätzlich zu den im Absatz 1 genannten Zufahrten können die mit der Signatur / / / / / / / / / / gekennzeichneten Flächen aus betrieblichen Erfordernissen für Stellplätze oder weitere Zufahrten bis zu einem Flächenanteil von 80% in Anspruch genommen werden, sofern die verbleibenden Grünflächen eine Mindestbreite von 1 m parallel zur Strasse aufweisen und die in Anspruch genommene Grünfläche vorrangig auf dem Grundstück in gleicher Mindestqualität ersetzt wird.

Dabei sind pro m² zusätzlich in Anspruch genommene Pflanzfläche auf dem Grundstück an anderer Stelle Bepflanzungsmaßnahmen durchzuführen, die eine Wertigkeit von 15 Biotopwertpunkten nach dem Bewertungsmodell Froelich & Sporbeck / Ludwig aufweisen (*siehe Anlage, Berechnungsbeispiel B*).

Sollten die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen nicht vollständig auf dem Grundstück durchgeführt werden können, kann die Gemeinde externe Maßnahmen an anderer Stelle des Gemeindegebietes zulassen.

Sofern zur Bepflanzung der mit der Signatur / / / / / / / / / / gekennzeichneten Flächen Vereinbarungen mit dem Kreis Aachen getroffen wurden, und entsprechende Befreiungen erteilt oder Ersatzpflanzungen an anderer Stelle festgesetzt wurden (siehe auch nachrichtliche Darstellungen der Planzeichnung), ist der Grundstückseigentümer (für die zeitliche Dauer der Verpflichtung zum Erhalt der Ersatzpflanzung) von der Einhaltung dieser Festsetzung befreit.

2.2 Pflanzbereich 2

Die im Bebauungsplan als Pflanzbereich gekennzeichneten Flächen sind aus gestalterischen Gründen und wegen der Forderung für die Anfahrtsichtweite an den Straßeneinmündungen nur mit Pflanzen bis zu 80 cm Wuchshöhe zu bepflanzen bzw. ist eine Maximalhöhe von 80 cm durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft einzuhalten.

Die im Bebauungsplan als Pflanzbereich gekennzeichneten Flächen können aus betrieblichen Erfordernissen für weitere Zufahrten bis zu einem Flächenanteil von 80% in Anspruch genommen werden, sofern die verbleibenden Grünflächen eine Mindestbreite von 1 m parallel zur Strasse haben und die in Anspruch genommene Grünfläche vorrangig auf dem Grundstück in gleicher Mindestqualität ersetzt wird.

Dabei sind pro m² zusätzlich in Anspruch genommene Pflanzfläche auf dem Grundstück an anderer Stelle Bepflanzungsmaßnahmen durchzuführen, die eine Wertigkeit von 9 Biotopwertpunkten nach dem Bewertungsmodell Froelich & Sporbeck / Ludwig aufweisen (*siehe Anlage, Berechnungsbeispiel C*).

Sollten die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen nicht vollständig auf dem Grundstück durchgeführt werden können, kann die Gemeinde externe Maßnahmen an anderer Stelle des Gemeindegebietes zulassen.

Sofern zur Bepflanzung der im Bebauungsplan als Pflanzbereich 2 gekennzeichneten Flächen Vereinbarungen mit dem Kreis Aachen getroffen wurden, und entsprechende Befreiungen erteilt oder Ersatzpflanzungen an anderer Stelle festgesetzt wurden (siehe auch nachrichtliche Darstellungen), ist der Grundstückseigentümer (für die zeitliche Dauer der Verpflichtung zum Erhalt der Ersatzpflanzung) von der Einhaltung dieser Festsetzung befreit.

2.3 Pflanzbereich 3

Zur Durchgrünung sind auf den mit der Signatur X X X X X X X X gekennzeichneten Flächen heimische Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen sollte 1,2 bis 1,5 m betragen (mindestens 50 Pflanzen pro 100 m² Pflanzfläche). Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. In die Pflanzung sind Laubbäume mit einem Anteil von 20 % an der Gesamtzahl der Pflanzen zu integrieren.

2.4 Artenliste für Pflanzungen

Laubbäume als Hochstämme und Heister:
(Mindestpflanzgröße bei Heistern, 2xv, m.B., 150-200 cm; bei Hochstämmen, 3xv., StU 16-18)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher
Mindestpflanzgröße 2xv, o.B., Höhe 60-100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

2.5 Durchführung der Maßnahmen

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen und der eventuellen externen Maßnahmen hat anteilig innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten.

8. Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind auf den Baugrundstücken, einschließlich der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen, freistehende Werbeanlagen zulässig, die nicht mit blinkenden Lichtelementen versehen sind und deren Ansichtsflächen eine Gesamtfläche von max. 21,0 m² (je Ansichtsfläche 10,50 m²) nicht überschreiten. Des Weiteren dürfen auf den gewerblichen Bauflächen max. 3 beflaggte Fahnenstangen aufgestellt werden. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von max. 8,0 m² zulässig. Die Aufstellung beflaggter Fahnenmasten ist im Mischgebiet nicht zulässig.

Diese Größenbeschränkung gilt auch für Betriebe, die sich über mehrere Grundstücke ausdehnen. Sollten die Betriebsgrundstücke eine Größe von 4000 m² überschreiten, können prozentual größere Werbeflächen innerhalb der Gewerbeflächen zugelassen werden.

Befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe auf einem gemeinsamen Grundstück und haben eine gemeinsame Zufahrt, sind die Werbeflächen aufeinander abzustimmen und in einer gemeinsamen Werbeanlagen zu bündeln.

Sich turnusmäßig verändernde Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder in den Himmel gerichtete Laserstrahlen) sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Anlagen für Fremdwerbung, also Werbung unabhängig von der Stätte der Leistung und von rein wirtschaftlicher Art unzulässig.

Oberhalb von Schräg- oder Flachdächern sowie innerhalb von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind bereits genehmigte Werbeanlagen und Fahnenmasten sowie Anlagen, die bereits durch Befreiungen des Kreises Aachen rechtmäßig entstanden sind.

Hinweise:

Richtfunk

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässigen Bauhöhen (570 bis ca. 573 m ü.NN) dürfen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

militärische Luftfahrt

Bei der Planung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

Altlasten-Verdachtsflächen

Im Plangebiet sind nach Vorlage des aktualisierten Katasters die folgenden Altlasten-Verdachtsflächen, welche noch nicht abschließend beurteilt wurden, im Kataster registriert::

- Kataster-Nr. 5303/0055,
- Kataster-Nr. 5303/0056,
- Kataster-Nr. 5303/2097,
- Kataster-Nr. 5303/2110,
- Kataster-Nr. 5303/2111.

Bei Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der vorgenannten Verdachtsflächen, die Eingriffe in das Erdreich (größere Fundamente für Werbetafeln, Anpflanzung größerer Bäume) erfordern, ist vor Beginn von Bauarbeiten das Umweltamt des Kreises Aachen (Untere Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

Soweit ggf. Bodenuntersuchungen erforderlich werden, sind die Kosten hierfür von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Werbeanlagen

Die Aufstellung von Werbetafeln ist entlang der Landesstraße (L 166), bis zur angestrebten Aufhebung der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrten), mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Ville-Eifel in Aachen abzustimmen.

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2

Berechnungsbeispiele für die Bestimmung des erforderlichen Ausgleichs:

Pflanzbereich 1, Festsetzung Ziffer 2.1

Beispiel A:
Sollen 50 m² Pflanzfläche entlang der Straße nicht mit einer Hecke aus Laubgehölzen (heimische Bäume und Sträucher), sondern mit Bodendeckern, einzelnen Solitärsträuchern und einem Laubbaum pro 40 m² Pflanzfläche gestaltet werden, so sind auf dem Grundstück an anderer Stelle Maßnahmen durchzuführen, die eine Wertigkeit von 225 Biotopwertpunkten haben. Dies entspricht z.B. der Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke aus heimischen Gehölzen gemäß des Absatzes 1 der Textfestsetzung 2.1 auf einer Fläche von 15 m² (15 m² * 15 Biotopwertpunkte pro m² für eine Baum- und Strauchhecke = 225 Biotopwertpunkte).

Beispiel B:
Sollen 50 m² Pflanzfläche entlang der Straße zusätzlich in Anspruch genommen werden, so sind auf dem Grundstück an anderer Stelle Maßnahmen durchzuführen, die eine Wertigkeit von 750 Biotopwertpunkten nach dem Modell Froelich & Sporbeck haben. Dies entspricht z.B. der Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke aus heimischen Gehölzen gemäß des Absatzes 1 der Textfestsetzung 2.1 auf einer Fläche von 50 m² (50 m² * 15 Biotopwertpunkte pro m² für eine Baum- und Strauchhecke = 750 Biotopwertpunkte).

Pflanzbereich 2, Festsetzung Ziffer 2.2

Beispiel C:
Sollen 50 m² Pflanzfläche entlang der Straße zusätzlich in Anspruch genommen werden, so sind auf dem Grundstück an anderer Stelle Maßnahmen durchzuführen, die eine Wertigkeit von 450 Biotopwertpunkten nach dem Modell Froelich & Sporbeck haben. Dies entspricht z.B. der Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke aus heimischen Gehölzen gemäß des Absatzes 1 der Textfestsetzung 2.1 auf einer Fläche von 30 m² (30 m² * 15 Biotopwertpunkte pro m² für eine Baum- und Strauchhecke = 450 Biotopwertpunkte). Alternativ können auch 50 m² Pflanzfläche aus Bodendeckern und Solitärsträuchern an anderer Stelle umgesetzt werden.

Aufgestellt: Kall, Februar 2007
Ergänzt/ Geändert, Juli 2007
Ergänzt/ Geändert, Dezember 2007

Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker Architekten- u. Ingenieurleistungen

Kölner Straße 25 · 53925 Kall
Telefon 02441/9990-0 · Telefax 02441/9990-40
www.pe-becker.de · info@pe-becker.de

TFest GE-Simm 103-Grün-01.08.doc
04.01.2008

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

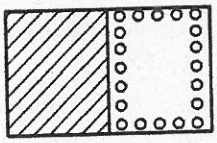
0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

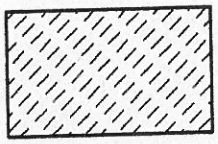
(2,0) — Geschossflächenzahl (GFZ)

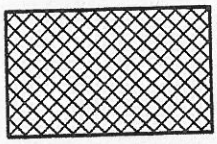
[9,0] — Baumassenzahl (BMZ)

 Straßenverkehrsfläche

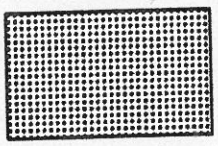
 Baugrenze

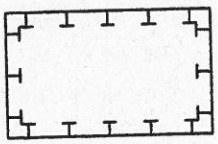
 Planzbereich 1

 Pflanzbereich 2

 Pflanzbereich 3

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (gem. §9, Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

 Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. unterschiedlichen Maßes der Nutzung

Nachrichtliche Übernahme:

Die verwendet
schaftskataste
baulichen Anl
geometrisch e
neu zu bilden

.....

.....

Öffentlich be

Entwurf und
die Planungs
Kölner Straß

Kall, den .....

Der Planun
gemäß § 2(
12. Änderu

.....

Der Beschl

Simmerath,

Bürge

Die Beteili
Baugesetz
bis .....

Simmerat

Bürg