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 Plan-inhalts (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 Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966).

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

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

2.1.1 Sondergebiet (SO); Zweckbestimmung: Sonstiges Sondergebiet (SO 5) gemäß § 11 (2) BauNVO, unter folgenden Festlegungen:

Gebiet für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.

2.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ / Geschossigkeit) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauunngsplanes zu entnehmen.

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

2.3.1 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.

2.3.2 Die in der Planzeichnung festgelegten Dachformen und –neigungen beziehen sich jeweils auf das Hauptdach. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch Dachneigungen zulässig, die von diesen Festlegungen abweichen.

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

2.3.4 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.

2.3.5 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.

2.4 Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 (4) und (6) BauNVO)

2.4.1 Geschlossene Garagen sind nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis 5 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

2.5.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Bö-

schungsmauern, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten (Zugänge) sowie Stellplätze) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach der Bauordnung NRW (§ 6 (11) BauONRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.5.2 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.

2.6. Vermeidungsmaßnahmen

2.6.1 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.

2.6.2 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.

2.6.3 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.

2.6.4 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.

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

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.

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 u tf 5. änd-bp109.docx

Stand: 05.02.2018

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes 109 „Weidenhövel“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

……..…… ……..……
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)