Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 109 B

Weidenhövel

16. Änderung

Gemarkung:	Rurberg
Gemeinde:	Simmerath
Kreis:	StädteRegion Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	NRW

▪ Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 19.04.2024 Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall

PE BECKER GmbH
PLANUNG + ENTWICKLUNG
Zukunft ist planbar!

info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen 3

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 4

1. Art und Maß der baulichen Nutzung 4
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO) 5
3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) 5
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 5
5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 5

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW) 8

1. Bedachung 8
2. Dachneigung 8
3. Werbeanlagen 8

D. Hinweise 8

A. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bzw. der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (BauNVO, BauO NRW) gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV)) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung (BauO NRW) 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

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 (BBodSchG)) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff).

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung- CW VO) vom 24. März 2011 (GV. NRW. S. 197).

Bezugsquelle für DIN-Normen:
Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

Die bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (im Änderungsbereich überwiegend Stand der 15. Änderung) gelten nicht für den Geltungsbereich dieser 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 B.

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplans die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise getroffen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1, 2 u. 5 BauNVO auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Sondergebiete, die der Erholung dienen.

1.1.2 Im **Sondergebiet SO** mit der Zweckbestimmung **„Camping- und Wochenendplatz“** sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.2.1 Campingplätze gem. § 2 Abs. 1 CW VO mit den gemäß CW VO zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Standplätzen (gem. § 2 Abs. 3 CW VO) zur Aufstellung von Wohnwagen (jederzeit ortsveränderliche Wohnmobile und Wohnanhänger) oder Zelten sowie den zugehörigen Kraftfahrzeugen. Die Standplätze sind unversiegelt auszubilden.

1.1.2.2 Wochenendplätze gem. § 2 Abs. 4 CW VO mit Aufstellplätzen (gem. § 2 Abs. 5 CW VO) zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern. Zu den Wochenendhäusern zählen auch die bereits installierten Fässerwohnungen.

Eine Vermietung der vorhandenen Wochenendhäuser (Fässerwohnungen), die Eigentum des/der Pächters/in sind, durch den/die Pächter/in an einen wechselnden Personenkreis ist zulässig.

Der Anteil der Aufstellplätze an der Gesamtzahl der Stand- und Aufstellplätze darf insgesamt maximal 50 % betragen.

1.1.2.3 Bauliche Anlagen, die zum ordnungsgemäßen Betreiben und Verwalten des Campingplatzes erforderlich sind, z.B. Sanitärgebäude, Rezeption, Küche, Waschraum, Lager sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Kiosk zur Deckung des täglichen Bedarfs der Platznutzer.

1.1.2.4 Als untergeordnete Einrichtungen sind Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen zulässig. Diese müssen primär der Versorgung des Campingplatzes dienen und nach Größe, Umfang und zu erwartenden Lärmeinwirkungen gebietsverträglich sein. Sofern erforderlich, sind entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Freizeit-, Sport- und Spielanlagen sind z.B. Kinderspielplatz, Eventwiese, Basketballfeld, Beachvolleyballfeld, Bolzplatz, Bouleplatz, Minigolfanlage, Tennisplatz, Grillplatz, Sport- und Spielwiesen, Einrichtungen zur Unterbringung von Spiel- und Sportgeräten, Freizeitanlagen, Technik-, Werkstatt- bzw. Geräteraum, Fasssaunen, Seecontainer, Materiallager (Aufzählung nicht abschließend).

1.1.2.5 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Bereitschaftspersonen (z.B. Platzwart)
- sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung.

1.1.3 Das Anbringen, Aufstellen usw. betriebsfremder Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung ist im Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendplatz“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO), insbesondere die Stand-, Aufstell- und Stellplätze gem. § 4 CW VO betreffend.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

2.1 Für bauliche Anlagen gem. Ziffer 1.1.2.3 der textlichen Festsetzungen wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Nicht überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind im Geltungsbereich der 16. Änderung zulässig.

3.2 Je Aufstellplatz sind höchstens zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Boote zulässig; die Stellplätze sind auch auf gesonderten Flächen als Sammelplätze zulässig.

3.3 Garagen sind nicht zulässig, sofern sie nicht als unterirdische Anlagen errichtet werden.

3.4 Als sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind insbesondere zulässig: Einfahrten, allgemeine Zugänge, Einfriedungen – soweit bauliche Anlagen -, Böschungsmauern.

3.5 Nicht überdachte Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Hauszuwegungen sind überwiegend mit wasserdurchlässigen oder nur teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Der durch eine schwarze gestrichelte Linie sowie dem Text „G-R.“ gekennzeichnete Bereich ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der Weg dient als Wanderwegeverbindung und ist von solcher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, die seine Zugänglichkeit und Nutzung beeinträchtigen.

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

5.1 Der örtlich vorhandene und in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) gekennzeichnete Baum- und Heckenbestand ist dauernd und unversehrt zu erhalten; der natürliche Nachwuchs ist zu belassen und es ist ggf. nachzupflanzen.

5.2 In dem in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) gekennzeichneten Pflanzstreifen ist eine mehrreihige Hecke (mindestens 6-reihig), ausschließlich aus standortgerecht-heimischen Gehölzen, anzulegen. Der Aufbau der Hecke ist stufig vorzusehen, so dass der Baumkern mittig liegt und die Ränder mit Sträuchern gestaltet werden. Geeignete Baum- bzw. Straucharten sind den Pflanzlisten unter Ziffer 5.4.1 und 5.4.3 zu entnehmen. Die Anpflanzung muss innerhalb des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und durch einen Zaun vom Camping- und Wochenendplatz getrennt sein.

5.3 Unterbrechungen der vorhandenen Pflanzstreifen für Zufahrten bzw. Zuwegungen zu dahinter liegenden Stellplatzbereichen bzw. zum See sind zulässig. Unterbrechungen für die innere Erschließung (Zuwegung Stellplätze) sind jeweils max. in der gem. CW VO vorgegebenen Breite vorzusehen. Im neu anzulegenden Pflanzstreifen ist die Anlage von Zuwegungen und Zufahrten unzulässig.

5.4 Artenlisten für Pflanzungen

5.4.1 Folgende Mindestqualität ist bei der Pflanzung von Laubbäumen als Hochstämme und Heister einzuhalten:

Hochstamm: 2 x verpflanzt, min. 8-10 cm Stammumfang und 180 cm Höhe. Heister: 2 x verpflanzt, m.B., 150 – 200 cm Höhe

Artenliste, z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

5.4.2 Für die Pflanzung von Obstbäumen ist folgende Mindestqualität zu beachten:

Hochstamm, 2 x verpflanzt, min. 8-10 cm Stammumfang und 160 cm Höhe.

Beispielsorten Obstbäume:

- Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Luxemburger Renette, Kaiser Alexander;
- Birne: Gute Graue, Frühe aus Trevoux, Gute Luise, Köstliche aus Charneux;
- Pflaume: Hauszwetschge, Nancymirabelle, Ontariopflaume, Bühler Frühzwetschge
- Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Kassins Frühe Herzkirsche;
- Sauerkirsche: Morellenfeuer, Schattenmorelle, Ludwigs Frühe

5.4.3 Sträucher

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

Artenliste, z.B.:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Bedachung

1.1 Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Dachneigung

2.1 Zulässig ist eine Dachneigung bis zur Höchstgrenze von 30 Grad. Ausnahmsweise kann gruppenweise eine Dachneigung bis 55° zugelassen werden (z.B. Nurdachhäuser), wenn mindestens 5 räumlich zusammenhängende Aufstellplätze einheitlich bebaut werden.

3. Werbeanlagen

3.1 Die Werbeeinrichtungen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender, reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

D. Hinweise

1. Vermeidungsmaßnahme (Übernahme aus der ASVP):

   Sollte es im Zuge der weiteren Planung zu einer Gehölzentfernung kommen, muss sichergestellt werden, dass keine Vögel, Fleder- und/oder Haselmäuse geschädigt werden. In diesem Fall ist die artenschutzrechtliche Situation mit Fokus auf den betroffenen Gehölzbestand neu zu bewerten.

2. Erdbebengefährdung:

   Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

   DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

   Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus, 52152 Simmerath, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Wasserrechtliche Hinweise

3.1 Gesetzliche Vorgaben zu Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i.V.m. § 31 LWG sind zu beachten. Im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs verläuft das Gewässer Weidenbach. Der Gewässerrandstreifen (5 m Breite ab Böschungsoberkante des Gewässers) ist von baulichen und sonstigen Anlagen wie Aufschüttungen, Wegen, Terrassen,

Lagerschuppen, Holzunterständen u.ä. sowie jeglicher Nutzung frei zu halten. Es ist hierbei der reale Abstand von der Böschungsoberkante anzusetzen und nicht die Katastergrenzen. Der Aufstau des Gewässers ist nicht zulässig.

3.2 Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen.)

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

3.4 Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.5 Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen. Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig.

4. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Ausfertigungsvermerk

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 B – Weidenhövel- ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom …… übereinstimmt.

Simmerath, den ……

……

(Bürgermeister)