Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 112 B

7. Änderung

- Erweiterung Hotelanlage Erkensruhr –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemarkung:	Rurberg
Gemeinde:	Simmerath
Kreis:	StädteRegion Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

▪ Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 11.11.2019 Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

PE Becker GmbH · 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

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

In Ergänzung der Planzeichnung zur 7. Änderung des Bebauungsplans 112B werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen. Dabei gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 112B einschließlich dessen 6. Änderung, für den Geltungsbereich der 7. Änderung weiter, soweit sie nicht durch neue Festsetzungen ersetzt, geändert oder ergänzt werden. Bisherige Festsetzungen, die unverändert übernommen werden, sind nachfolgend in Standard-Schrift wiedergegeben, neue Festsetzungen bzw. geänderte oder ergänzte Teile von Festsetzungen sind in ***grüner*** *kursiver Schrift dargestellt. Festsetzungen ohne Relevanz für den Geltungsbereich der 7. Änderung entfallen:*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: „Hotelanlage“

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotelanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind im Sondergebiet „Hotelanlage“ ausschließlich Hotels und Gaststätten mit max. 1 Wohnung für Betriebsinhaber der Hotelanlage sowie Ferienappartements als *Gebäude mit bis zu 3 Einheiten und max. 100 m²* bebauter Grundfläche.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: „Ferienlodges“

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienlodges“ festgesetzt.

Im Sondergebiet „Ferienlodges“ sind Ferienappartements als *Gebäude mit bis zu 3 Einheiten und max. 100 m²* bebauter Grundfläche zulässig.

Zuwegungen, Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr, Stellplätze sowie andere notwendige Erschließungsanlagen, die den Sondergebieten („Hotelanlage“ und „Ferienlodges“) dienen, sind im Sondergebiet „Ferienlodges“ zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung

wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Zur Höhe der baulichen Anlagen gilt darüber hinaus:

1.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt ermittelt und beschränkt:

1.2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhen der baulichen Anlagen im gesamten Geltungsbereich ist die Kanalsohle (KS) des Kanalschachts mit der Nummer 4270S.013 (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Höhenlage der Kanalsohle wurde dem Kanalbestandsplan der Gemeinde Simmerath entnommen.

1.2.2.2 SO-Gebiet „Hotelanlage“:

Die zulässige Höhe der Oberkante *des* Fertigfußboden *des untersten Vollgeschosses (=* OKBFFB*uV)* darf im *SO*-Gebiet „Hotelanlage“ *max. 9,0 m über dem unteren Bezugspunkt* liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der Dacheindeckung.

1.2.2.3 SO-Gebiet „Ferienlodges“:

Die zulässige Höhe der Oberkante *des* Fertigfußboden *des untersten Vollgeschosses (=* OKBFFB*uV)* darf im *SO*-Gebiet „Ferienlodges“ *max. 6,0 m über dem unteren Bezugspunkt* liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der (Außenfläche der) Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

1.2.2.4 Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

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

Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet „Hotelanlage“ als abweichende Bauweise festgelegt, dass auch eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m, bis max. 75 m, zulässig ist.

Für das Sondergebiet „Ferienlodges“ wird offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und baulicher Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf den Grundstücksflächen des Änderungsbereiches zulässig.

1.4.2 Im Bereich zwischen *nördlicher* Baugrenze und *nördlicher* Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nicht zulässig.

1.4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf die ein Kraftfahrzeug bis 5,0 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

1.4.4 Am nördlichen Plangebietsrand ist die Anlage einer eingeschossigen Aussichtsplattform mit max. 40 m² Grundfläche zulässig.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen *(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)*

1.5.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § *8* Abs. 3 BauO NRW *2018* festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf.

1.5.2 Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.

Bei Veränderungen der Geländeoberfläche sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) einzuhalten.

1.5.3 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis max. 50% der Länge der Gebäudeseite zulässig.

1.5.6 Um, gemäß § 7 BBodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

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

1.6.1 Bodenschutzmaßnahmen

- Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
- Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
- Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

1.7 Flächen mit Bindungen für Anpflanzung und Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen
Bei Baumaßnahmen sind die im Plangebiet an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Gehölzstrukturen unter Beachtung der DIN 18920 zu erhalten. Bei der Planung von baulichen Anlagen und Gebäuden ist bei Abgrabungen und Anschüttungen ein Mindestabstand von 2,50 m zur Mitte der vorhandenen Hecken und Gehölzstreifen einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW 2018)

2.1 Dachneigungen

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Im Sondergebiet „Ferienlodges“ ist für Garagen, Nebenanlagen *und eingeschossige, oberirdische Anbauten* eine Dachneigung von null bis fünf Grad zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen an den östlichen und westlichen und nördlichen Grenzen der Baugrundstücke können bis zu einer Höhe von 50 cm in massiver Bauart errichtet werden. Hierauf sind Spriegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. An den Grenzen zu Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Böschungsmauern dürfen bergseitig höchstens 0,20 m über dem natürlichen Gelände herausragen.

Hinweise:

Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelung Stämme und Wurzeln (V1)
  Oberirdische Fällungen von Gehölzen (Wurzeln verbleiben im Boden) sind zur Vermeidung des Tötungstatbestands von Vögeln und Haselmaus nur außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum vom 20. Oktober bis 29. Februar, durchzuführen.
  Die Rodung der Wurzelstöcke darf in den ggf. von der Haselmaus besiedelten Laubholz-Bereichen erst ab Ende April erfolgen.
  Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.
- Abriss von Gebäuden (V2)
  Der Abbruch von für Fledermäuse geeigneten Gebäude-Abschnitten (z.B. Dachstuhl, Rollladenkästen, sonstige Spaltenquartiere an der Fassade) ist im Zeitraum Mitte September bis Anfang November durchzuführen. Zuvor sind als Ersatzquartiere drei Fledermauskästen in den zu erhaltenden Gehölzen an der westlichen Plangebietsgrenze anzubringen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.
- Bauzeitenbeschränkung Grünland (V3)
  Eine Baufeldfreimachung auf Grünlandflächen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 20. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.
- Anlage Ersatzteich (V4)
  Sofern der vorhandene Teich nicht erhalten werden kann, ist im Plangebiet ein dauerhafter Ersatz vor der Inanspruchnahme des bestehenden Teichs anzulegen. Dieser Ersatzteich für Amphibien muss folgende Eigenschaften aufweisen:
  - mindesten 1m Wassertiefe (frostfreie Überwinterung)
  - ausgedehnte, besonnte Flachwasserzonen (max. 10 cm tief)
  - Ausstiegsmöglichkeiten für junge und adulte Amphibien
  - Die Wasserfläche muss mindestens der des bestehenden Teichs entsprechen (75 m²)

  Beim Abpumpen des Wassers aus dem bestehenden Teich im September / Oktober ist eine ökologische Baubegleitung zu beteiligen, die ggf. im Wasser verbliebene Amphibien in den Ersatzteich umsetzt.
- Kontrolle auf Reptilien (V5)
  Im Zeitraum April bis Oktober sind vor der Flächeninanspruchnahme mind. 10 Schlangenpappen in geeigneten Randstrukturen (Gehölze, Brachen, Gewässerrand, Grünland) auszulegen. Diese sind in der Saison mind. 5-mal zu kontrollieren. Sollten streng geschützte Reptilienarten gefunden werden, ist die exakte Vorgehensweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Ökologische Baubegleitung (V6)
  Bei allen Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme zu benennen.

Ausführung von Kellergeschossen:
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.

Bodendenkmäler
Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist -gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern)- die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9030-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Für den Fortgang der Arbeiten ist die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege abzuwarten.

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

Aussichtsplattform (am nördlichen Plangebietsrand)
(1) An der geplanten Aussichtsplattform ist offenes Feuer (z.B. durch Grillen) verboten (Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen I Landesforstgesetz I LFoG vom 24.04.1980, § 47, Abs. 1).
(2) Aufgrund der Nähe zu Waldgebieten des Nationalparks sind zusätzliche Hinweisschilder anzubringen, die zum einen auf Brandgefahren (z.B. durch Rauchen) aufmerksam machen und zum anderen Verhaltensregeln zur Lärmvermeidung, insbesondere während der Nachtstunden, kommunizieren.
(3) Zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist die geplante Aussichtsplattform mit einer entsprechenden Farbgebung zu versehen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 B – Erweiterung Hotelanlage - wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

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