Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 114 - Einruhr -

22. Änderung „Am Hostertberg, Sonnenhof“

Textliche Festsetzungen

Stand: 15.09.2022 (Satzung)

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO – Gebiet für die Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für die Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“ dient der Unterbringung von Ferienwohnen und Dauerwohnen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind

- Dauerwohnnutzung (mit Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten)
- Ferienwohnanlage mit Ferienwohnungen / Appartements für Ferien- und Wochenendnutzung (mit Beschränkung der Anzahl der Einheiten)
- Beherbergungseinrichtungen (Hotel) (mit Beschränkung der Anzahl der Zimmer)
- Gastronomiebetrieb
- Tagungs- und Veranstaltungsräume
- Wellnessbereiche mit Schwimmbad, Sauna – und Fitnessräumen
- Spiel- und Sporteinrichtungen
- Räume für freie Berufe
- touristische Angebote ergänzende sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Beautyfarm, Frisör etc.) sowie
- die für die Nutzung der Fremdenbeherbergung erforderlichen Nebenanlagen und sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend § 12 und 14 BauNVO

Die Anzahl der Einheiten (Wohneinheiten oder Einheiten Ferienwohnung / Appartement / Hotelzimmer) ist dabei für den Gesamtbereich auf max. 40 Einheiten beschränkt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe gem. Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN).

2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe (siehe Planeintrag) definiert sich als Oberkante des Flachdaches (Oberkante Attika) des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des Staffelgeschosses / obersten Nicht-Vollgeschosses. Bei Pultdächern gilt die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses als maximale Gebäudehöhe.

2.1.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 ABS. 5 BAUNVO)

Die Überschreitung der überbaubaren Flächen **bis zu einer Tiefe von 3,00 m** für Terrassen und Terrassenüberdachungen ist zulässig. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass **innerhalb der vorgenannten** Grundstücksflächen folgende für die touristische Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen zur Freizeitgestaltung zulässig sind: Saunen, Pools.

Freisitze und Spielanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben jedoch einen Mindestabstand von 10 m zu angrenzenden privaten Grundstücken einzuhalten.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE NACH § 9 (1) NR. 4 BAUGB I. V. M. § 12, 14 UND § 23 (5) BAUNVO

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Plangebiet zulässig, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen für sie festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

4.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der Verlängerung der überbaubaren Fläche zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Dies gilt nicht für überdachten Fahrradstellplätze und nicht überdachte Stellplätze, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

In der in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ist darüber hinaus die Anlage einer Parkpalette zulässig. Die maximale Höhe der baulichen Anlage (OK Parkdeck einschl. Belag) darf 342,50 m ü NHN nicht überschreiten.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

5.1 Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze und Hauszuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialeien (z. B. Pflaster mit 1 cm breiten Fugen, wasserdurchlässige Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken,

u. a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist. Dies gilt nicht für das geplante Parkdeck.

5.2 Dachbegrünung

Die Hauptgebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden. Ebenfalls ausgenommen ist die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Beibehaltung der bestehenden Dachkonstruktion.

5.3 Beleuchtung

Innerhalb des Plangebiets sind für die Gebäude-, Parkplatz- und Baustellenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur tier-freundliche Leuchtstoffe zu verwenden (Lampen mit geringem Blauanteil - Farbtemperatur von 1600 bis max. 3000 Kelvin bzw. Wellenlängen 500 nm). Die Leuchten sind so auszuführen, dass sie zudem nach unten abstrahlen (keine weitreichende, horizontale Abstrahlung).

5.4 Anbringen von Fledermauskästen und Kunstnester

Zur Kompensation potentieller Lebensstätten sind prophylaktisch 10 Fledermauskästen anzubringen. Die Kästen können an Gebäuden oder Bäumen in einer Höhe ab ca. drei Meter angebracht werden. Der Einflug muss freigehalten werden.

Ergänzend sind im Planbereich vorsorglich 6 Kunstnester für die Mehlschwalbe an den Fassaden in einer Mindesthöhe von drei Metern anzubringen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

6.1 Pflanzmaßnahmen

Pro 200 m² nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind ein Baum der Pflanzliste gem. C) zu pflanzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachgestaltung

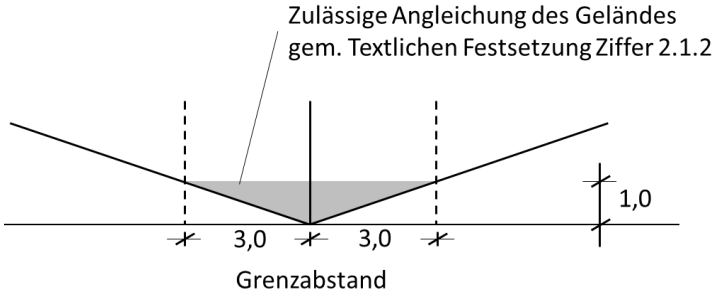
1.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Flach-, oder Pultdächer auszubilden. Flachdächer sind zu begrünen (siehe 5.2). Dach-Solaranlagen – auch in Kombination mit Gründächern – sind zulässig.

2. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

2.1 Unbebaute Grundstücksflächen / Aufschüttungen und Abgrabungen

2.1.1 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist ab Hinterkante der baulichen Anlage in einem Böschungsverhältnis von max. 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen.

2.1.2 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung vorgenommen worden, darf der gesamte Bereich des Grenzabstandes auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden.



2.2 Einfriedungen

2.2.1 Als Einfriedungen bebauter Grundstücke, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig·

- entlang der Baugrundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen nur als Böschungs- oder Stützmauer, Holzzaun oder Hecke
- entlang der übrigen Baugrundstücksgrenzen als Hecke, Holz- oder Drahtzaun

2.2.2 Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von

- 0,80 m entlang der Grenze zur Verkehrsfläche
- 1,50 m für Zäune entlang der übrigen Grundstücksgrenzen
- 2,00 m für Hecken der übrigen Grundstücksgrenzen

2.2.3 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Mindestabstand von 0,50 m anzulegen. Als Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen werden folgende standortgerecht-heimische Heckenpflanzen empfohlen:

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Rotbuche (Fagus sylvatica),
- Stechpalme (Ilex aquifolium),
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare).

Drahtzäune sind als straßenseitige Einfriedungen nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt oder grundstücksseitig der Hecke angelegt werden.

Eine Einfriedung durch

- Mauern (mit Ausnahme begrünter Stützmauern gemäß Ziffer 2.2.4),
- Betonformsteine (wie z B Pflanzsteine),
- Jäger-, Spriegel oder Rancherzäune

ist unzulässig.

2.2.4 Geländeunterschiede entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen durch begrünte Abböschungen ausgeglichen werden. Zulässig sind Böschungs- oder Stützmauern - bis max 0,50 m Höhe - in einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche - die das bergseitige natürliche Gelände bis zu einem Höchstmaß von 0,20 m überragen.

C) ARTENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN FÜR PFLANZGEBOTE

Liste der vorwiegend anzupflanzenden Pflanzenarten, Pflanzenformen, Qualitätsmerkmalen und Pflanzengrößen (gemäß der 5. Änderung des B-Planes):

lfd. Nr	**Art**	**Form**	**Qualität = Anzahl der Verpflanzung des Pflanzgutes/ mit/ohne Ballen (m/o B)**	**Pflanzgut** - Größe/Höhe (cm) - Umfang (U) (cm)
Wildstrauchhecken				
1	Haselnuss - Corylus avellana	-	2, m/o B	min. 80
2	Hundsrose - Rosa canina	-	2, m/o B	min. 80
3	Kornelkirsche - Cornus mas	-	2, m/o B	min. 80
4	Roter Hartriegel - Cornus sanguinea	-	2, m/o B	min. 80
5	Sal-Weide Salix caprea	-	2, m/g B	min. 80
6	Schwarzer Holunder Sambucus nigra	-	2, mbo B	min. 80
7	Weißdorn -Crataegus monogyna	-	2, m/o B	min. 80
Die folgenden Straucharten sind ebenfalls ökologisch wertvolle Gehölze. Die Pflanzung ist aber wegen mehr oder weniger starker Giftigkeit verschiedener Pflanzenteile nicht empfehlenswert für Standorte, an denen sich Kinder auch nur zeitweise - ohne Aufsicht aufhalten.				
1	Faulbaum Rhamnus frangula	-	2, m/o B	min 80
2	Gemeiner Schneeball Viburnum opulus	-	2, m/o B	min. 80
3	Pfaffenhutchen Euonymus europaeus	-	2, m/o B	min. 80
4	Stechpalme Ilex aguifolium	-	2, m/o B	min 80
Schnitthecken				
1	Buche – Fagus sylvatica	-	2, o B	min. 60
2	Hainbuche - Carpinus betulus	-	2, o B	min. 60
3	Stechpalme - Ilex aquifolium	-	2, o B	min. 60

4	Weißdorn - Crataegus monogyna	-	2, o B	min. 60
Bäume				
1	Buche - Fagus sylvatica	Im Verbund: Heister	2, m/o B	min. 150
2	Eberesche - Sorbus aucuparia	-	2, m/o B	min. 150
3	Feldahorn - Acer campestre	-	2, m/o B	min. 150
4	Hainbuche - Carpinus betulus	-	2, m/o B	min. 150
5	Stiel-Eiche - Quercus robur	-	2, m/o B	min. 150
6	Vogel-Kirsche - Prunus avium	-	2, m/o B	min 150
1 6	jeweils wie vor	Solitäre: Hochstamm	2, m/o B	min 10 U

D) HINWEISE

1. REGELUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen bzw. Eingriffe in Vegetationsflächen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies gilt auch für Abbrucharbeiten von Gebäuden / Fassadensanierung.

Eingriffe in Vegetationsflächen und Gebäuden außerhalb dieses Zeitraumes sind nur dann artenschutzrechtlich zulässig, wenn vorab eine Kontrolle der betroffenen Bereiche auf Vorkommen relevanter Arten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis sind weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen sind.

2. SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

3. ERDBEBENGEFÄHRDUNG

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des

Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Das hier relevante Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 2 mit der geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. HAUSDRAINAGEN / KELLER UND GRÜNDUNGEN

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 Abdichtung nach DIN 18533-1 planen und ausführen planen und ausführen).Nach DIN 18533-1 gilt für nicht dränierte Bauwerke die Wassereinwirkungsklasse W2-E. DIN 18533 regelt die Abdichtung von Bauwerken mit bituminösen Stoffen (ehemals DIN 18195).

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

5. THERMISCHE NUTZUNG DES ERDREICHS ODER DES GRUNDWASSERS

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.

6. BODENDENKMALE

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. GERÄUSCHE AUS STATIONÄREN ANLAGEN

Bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

8. BETEILIGUNG BEI ÜBERSCHREITUNG DER BAUHÖHE

Bei Überschreitung der maximalen Bauhöhe durch technische Anlagen mit einer Gesamthöhe der Anlagen von mehr als 30,0 m über Grund ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen. Werden bei Baumaßnahmen Kräne benötigt, die eine Höhe von 30,0 m überschreiten, ist dies separat beim Bundesamt für Infrastruktur,

Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, lufabw1d@bundeswehr.org anzuzeigen.

9. KAMPFMITTEL

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Blindgängern wird hingewiesen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

10. ZISTERNENNUTZUNG / BRAUCHWASSERGEWINNUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems und zum Schutz von Grundwasser sind auf den Grundstücken dezentrale Kleinspeicher (z. B. Zisternen) zur Nutzung des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers zu errichten. Auch die Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollte geprüft werden.

11. RESSOURCENSCHUTZ BEI BAUMASSNAHMEN

Den Bauherren wird aus Gründen der Nachhaltigkeit empfohlen, die Neu- und Umbauten mit ressourcenschonenden, alternative Baumaterialien zu errichten auf Grundlage von Cradle to Cradle (siehe z. B. Informationen des Umweltbundesamtes) oder der Faktor- X-Bauweise (siehe z. B. Informationen des Umweltbundesamtes oder der Faktor X Agentur (https://www.faktor-x.info).

12. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZE, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Simmerath, Rathausplatz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

13. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.