Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 115a
„In der Mahr“

12. Änderung
„Vitalcenter“

„vereinfachte Änderung“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

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

- **Begründung zum Bebauungsplan**
  (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**
  (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
März 2013

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure
Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan 115a
12. Änderung

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Für den Änderungsbereich gelten die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 115a (Stand: 9. Änderung), soweit sie nicht durch zeichnerische Festsetzungen der Planzeichnung oder durch die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 „Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:
Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Betriebe), nach § 6, Abs. 2, Nr. 4 und Nr. 6 - 8 BauNVO
und
Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) nach § 6, Abs. 2, Nr. 8 und § 6, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

2. Garagen, Stellplätze

Geschlossene Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen zulässig, wenn zwischen der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche und den Garagen ein Kraftfahrzeug bis 5 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

Die Anlage von Stellplätzen ist nur im Bereich der in der Planzeichnung mit "St" gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die entstehenden Kosten (einschließlich der Beleuchtung) sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Zur Gewährleistung der tatsächlichen späteren Realisierung der Stellplätze sind vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Simmerath und dem Betreiber/ Vorhabenträger zu treffen.

2.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

– entfällt –
(wird durch Eintragung in der Planzeichnung geregelt)

3.1 zulässige Gebäudehöhen

Es wird eine max. zulässige Gebäudehöhe (GH) von höchstens 11,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV).

Traufhöhen werden nicht festgesetzt.

Bei einer Erweiterung vorhandener Gebäude (Aus- oder Umbau, oder Anbau an vorhandene bauliche Anlagen) können abweichend von den im B-Plan festgesetzten Höhen zur Gebäudeentwicklung auch gegebene Trauf- oder Firsthöhen der Hauptdachfläche einer baulichen Anlage zugrunde gelegt werden.

3.5 Dachneigungen

– entfällt –
(wird durch Eintragung in der Planzeichnung geregelt)

8. Geschossigkeit

Zulässig ist die Errichtung von max. II Vollgeschossen. Ausnahmsweise ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es gegenüber dem unmittelbar darunter liegenden Geschoss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 1,0 m zurückspringt und max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.

9. Bauweise

Für das Mischgebiet wird offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgelegt, dass auch eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig ist. Im Plangebiet sind Gebäudelängen bis max. 67 m zulässig.

Durchlaufende Fassaden- und Dachlängen sind auf höchstens 45 m zu begrenzen; danach hat eine Zäsurbildung (Versprung um mindestens 1,5 m) zu erfolgen. Fahrstuhl- und Treppenhauskörper sind als Gliederungselemente zulässig.

Die Verbindungsbauteile müssen sich von den Hauptbaukörpern deutlich absetzen. Die Rücksprünge zu den Hauptbaukörpern müssen mindestens 1,5 m betragen.

10. Anpflanzung einer Rotbuchenhecke

Auf den in der Planzeichnung mit der Signatur OOOOO gekennzeichneten Flächen ist gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit noch zu errichtender baulicher Anlagen, eine einreihige, geschlossene Rotbuchenschnitthecke (Fagus sylvatica, 2-jährige Rotbuchensämlinge., Höhe 60-80 cm, z.B. Forstware geeigneter Herkunft; 2 + 0 unterschnitten, mind. 5 St./lfm mit Leitdraht) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ggf. ist nachzupflanzen.

In möglichst gleichmäßigem Abstand von ca. 8 bis max.10 m sind Durchwachser vorzusehen, welche entsprechend zu pflegen und kontinuierlich zu erneuern sind.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifens ist im Bereich der Flurstücke 444 und 445 die Anlage eines befestigten Weges (Flucht- oder Fußweg) als Verbindung zwischen dem geplanten Vitalcenter und dem Seniorenstift in einer maximal zulässigen Breite von 1,5 m, ausnahmsweise zulässig.

11. Immissionsschutz

Zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen ist für den Betrieb des Vitalcenters, einschließlich der Nutzung des zugehörigen Parkplatzes, auf dem Flurstück 444 ausschließlich ein reiner Tagesbetrieb (Nutzungszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) mit Räumung des Parkplatzes bis 22.00 Uhr zulässig. Eine spätere Zufahrt zu den Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich oder Ausfahrt ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. mittels eines abschließbaren Tores oder einer Schranke) zu unterbinden.

Um sicherzustellen, dass die, für die umgebende Bebauung geltenden, max. zulässigen Nachtrichtwerte (Schallpegel) eingehalten werden, ist für den Betrieb der Zu- und Abluftöffnungen der Lüftungs- /Klima- / Heizungsanlage die Einhaltung einer max. Schalleistung von 65 dB (A) zu gewährleisten.

Aufgestellt: Kall, Dezember 2012

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begr-12.Änd.BP115a 12-012.doc
14.12.2012

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes 115a wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am.....als Satzung in Kraft getreten.

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

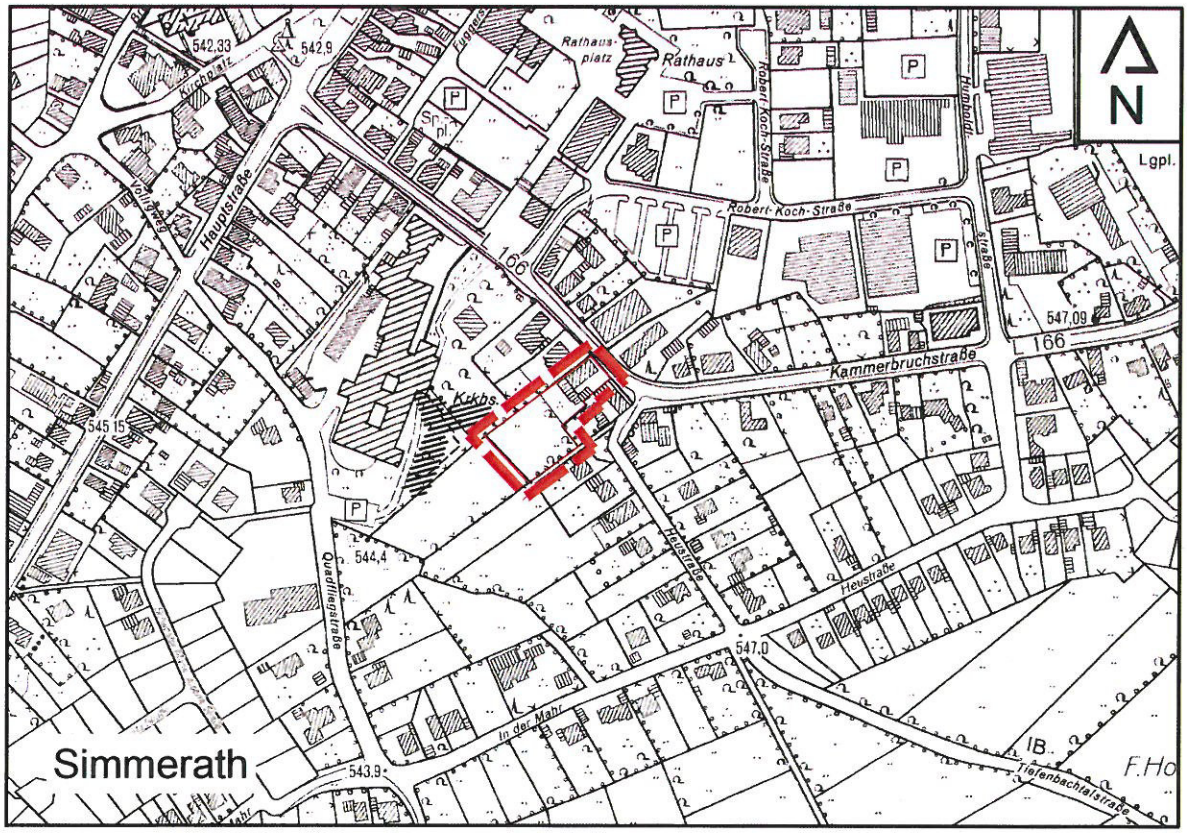
Simmerath, den.....

.....
(Ratsmitglied)

Gemeinde Simmerath

Übersichtskarte

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115a -Vitalzentrum-



BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure