Bebauungsplan Nr. 124 C

der

Gemeinde Simmerath

---

6. Änderung

„vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) BauGB“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

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

- **Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes**
- **Textliche Festsetzungen**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath

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

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 C

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.02.2012 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 C beschlossen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen in dem im Plan gekennzeichneten Änderungsbereich (Gemarkung Rurberg, Flur 4, Flurstück 211) die Baugrenzen neu festgesetzt werden.

Größe des Änderungsbereiches:	ca. 470 m²
Lage:	Ortslage Rurberg, nördlich der Straße „Seeufer“, gegenüber dem Nationalparktor (Touristeninformation) gelegen
Darstellung im BP:	Dorfgebiet
derzeitige Nutzung:	Bebauung mit gewerblicher Nutzung
Planung:	Das im Bebauungsplan Nr. 124 C, im Bereich des Flurstückes Nr. 211, festgesetzte Baufenster soll straßenseitig erweitert werden, um die Nutzung der Erdgeschossterrasse des Gebäudes (Eiscafé/ Pizzeria) als gewerbliche Außengastronomie zu ermöglichen, da diese nach der aktuellen Rechtsprechung außerhalb der überbaubaren Flächen nicht genehmigungsfähig ist. Ferner wird die zulässige Geschossigkeit auf zweigeschossig heraufgestuft.

Der Bebauungsplan Nr. 124 C sieht für den Bereich nördlich der Straße „See-ufer“ Dorfgebiet (MD) vor. Zulässig ist eine II-geschossige offene Bauweise. Als Maß der zulässigen Überbauung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Regelbautiefe beträgt 14m.

Für das Baugrundstück (Flurstück Nr. 211) beinhalten die derzeitigen Festsetzungen des B-Planes ein gegenüber den Nachbargrundstücken deutlich kleineres Baufenster, das nur eine eingeschossige Bebauung zulässt.

Die angestrebte Planänderung ist erforderlich, um die auf der südlichen Gebäudeseite dem Erdgeschoss vorgelagerte, bereits realisierte Nutzung einer gewerblichen Außengastronomie, planungsrechtlich abzusichern.

Die Bauaufsicht der StädteRegion Aachen konnte hierfür seinerzeit keine Baugenehmigung erteilen, da die Außenterrasse außerhalb des Baufensters gelegen und somit als Hauptnutzung nicht zulässig war. Die gewerbliche Nutzung des Außenbereichs ist jedoch erforderlich, da eine Pizzeria mit Eisverkauf ohne die Möglichkeit der Außengastronomie nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

Des Weiteren wurde von der Bauaufsicht eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch unterirdische Gebäudeteile sowie eine Grenzbebauung zum benachbarten Flurstück 210 (Verstoß gegen die festgesetzte offene Bauweise) festgestellt. Auch konnte eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Flurstück 211 nicht nachgewiesen werden.

Bezüglich der rückwärtigen Baugrenzüberschreitung wurde zwischenzeitlich eine entsprechende Befreiung von der Festsetzung des B-Planes durch die Städteregion Aachen erteilt.

Die rechtliche Absicherung der Stellplätze und der Grenzbebauung erfolgt über eine Vereinigung der Flurstücke 210 und 211, die sich im gleichen Eigentum befinden bzw. die Eintragung einer entsprechenden Baulast.

Um zu verhindern, dass unmittelbar an der Verkehrsfläche weitere Gebäudeteile oder Nebenanlagen entstehen können, wird im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt, dass in dem, dem Gebäude straßenseitig vorgelagerten, und mit „AG“ (Außengastronomie) gekennzeichneten, Bereich der „Erdgeschosszone“ nur eine Nutzung als Außengastronomie, ohne aufstehende Gebäude oder bauliche Anlagen, zulässig ist. Die Errichtung von aufstehenden Gebäuden, Anlagen und Anlagenteilen wird durch eine entsprechende Textliche Festsetzung ausgeschlossen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 13).

Der Bereich der Außengastronomie wird durch eine Knotenlinie von der zweigeschossigen Bebauung abgetrennt.

Die planungsrechtliche Ausweisung des Dorfgebietes (MD) sowie die Grund- und Geschossflächenzahl werden unverändert beibehalten. Die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit für das Flurstück 211 wird entsprechend der benach-

barten Bebauung auf zweigeschossig angehoben, um eine bessere Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen.

In Anbetracht der Lage des Gebäudes und der Grundstücksgröße sind durch die vorgesehene Verschiebung der Baugrenze und die Anhebung der Geschossigkeit keine nennenswerten Beeinträchtigungen der vorhandenen Nachbarbebauung zu erkennen. Die südliche Baugrenze wird daher bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenverkehrsfläche verschoben und dort neu festgesetzt.

Nach der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) ließe sich das geplante Objekt baurechtlich nicht wie vorgesehen realisieren, da die durch Nebenanlagen (Terrassen, Stellplätze und Zufahrten) befestigten Außenflächen auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Für das Plangebiet wird daher die dem B-Plan 124C zugrunde liegende Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1984 beibehalten, die eine Anrechnung befestigter Nebenflächen auf die GRZ nicht vorsieht.

Die Änderungen sind in dem Planausschnitt zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124C eindeutig dargestellt.

Durch die vorgesehenen Änderungen wird der Zulässigkeitsmaßstab nur unwesentlich verändert. Die Änderung des B-Planes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB durchgeführt und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Ökologische Belange, Artenschutz

Da die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ= 0,4) beibehalten wird, sind mit der Änderung der Baugrenze keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Insofern entsteht keine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt: Als Ergebnis dieser Vorprüfung bleibt festzuhalten, dass, vorbehaltlich etwaiger genauerer Untersuchungen und Erhebungen vor Ort, im Plangebiet oder der näheren Umgebung keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten sind. Die Planung ist demnach, nach derzeitigem Kenntnisstand, artenschutzrechtlich unbedenklich.

Ver- und Entsorgung

Es handelt sich bei der Planänderung um einen Bereich mit bestehenden Baurechten, der auch bereits bebaut ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes (Verschiebung der Baugrenzen, Erhöhung der Geschossigkeit) ist daher keine

Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten. Für die vorhandenen Baulichkeiten ist natürlich eine entsprechende Versorgung (mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, ...) bereits gegeben.

Im Änderungsbereich des B-Planes erfolgt die Straßenentwässerung – entsprechend der für den Bebauungsplan 124 C getroffenen Regelung– über den Anschluss an das vorhandene Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Woffelsbach zugeführt.

Die in der Straße „Seeufer“ vorhandenen Kanalleitungen sind Bestandteil des im Ortsteil Rurberg verlegten Mischwasser-Kanalnetzes, welches bereits vor in Kraft treten des § 51a Landeswassergesetz genehmigt und hergestellt wurde.

Auf diesen Flächen waren auch bisher Nutzungen vorhanden, die die Ableitung von Mischwässern notwendig machten. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen bei der seinerzeitigen Kanalnetzplanung berücksichtigt wurden. Das Niederschlagswasser kann daher vermischt mit Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Sofern der Grundstücksbesitzer in der Lage ist plausibel nachzuweisen, dass auf seinem Grundstück eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, kann dies nach Einzelnachweis im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zugelassen werden.

Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 124 C, nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Textlichen Festsetzungen auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen in der Planzeichnung ersetzt oder ergänzt werden.

Planverfahren

Das Plangebiet beinhaltet zwei Baugrundstücke, auf denen eine bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang ermöglicht werden soll. Infolgedessen kann die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen (–auch unter Berücksichtigung des kumulativen Charakters mehrerer Bebauungspläne nach Nr. 2.2 der Anlage 2 zum § 13a BauGB –) für das Plangebiet vor:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung auf Grundstücksflächen, für die im Bebauungsplan 124C „Dorfgebiet“ festgesetzt ist.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 0,05 ha, die maximal zulässige Grundfläche bleibt somit deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.

- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird im Amtsblatt der Gemeinde Simmerath bekannt gemacht, dass die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (ohne Umweltprüfung) durchführt.

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.-6.Änd.BP124C- 12-2012.doc
Stand: 07.12.2012

Ergänzung der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 124C der Gemeinde Simmerath zur 6. Änderung:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Für die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124C gelten die Textlichen Festsetzungen fort, soweit sie nicht durch die nachfolgende Festsetzung, der Ziffer 13 ersetzt oder ergänzt werden.

Flächen für Außengastronomie

13. In dem mit der Kennzeichnung „AG“ auf dem Flurstück 211 festgesetzten Bereich des Dorfgebietes ist ausschließlich die Nutzung der Fläche als ebenerdige Terrasse zum Zwecke einer Außengastronomie zulässig.

Aufgestellt: Kall, September 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.-6.Änd.BP124C- 12-2012.doc
Stand: 07.12.2012

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124C wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am……..als Satzung in Kraft getreten:

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

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