Gemeinde Simmerath Bebauungsplan Nr. 140 „Im Dreieck“

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4, Abs. Nr. 1 und 2, BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind gemäß § 9, Abs.1, Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.2 Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

2.3 Für die Hauptdachflächen sind nur geneigte Dächer (Walm-, Satteloder Pultdach) zulässig. Die Dachneigung für das Haupthaus beträgt bei 1-geschossiger Bauweise 30° bis 45°. Für 2-geschossige Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 23° bis 45°.

Aneinanderstoßende Gebäude müssen gleiche Dachneigungen aufweisen. Auf Garagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

Bei Erweiterungen vorhandener Gebäude kann abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch die bestehende Dachneigung beibehalten werden.

2.4 Begrünte Dächer sind zulässig. Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern die im Bebauungsplan festgelegte Mindestdachneigung unterschritten werden.

2.5 Festlegung der Firsthöhe:
Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 8,70 m für 1- geschossige Bauweise und max. 11,00 m für 2- geschossige Bauweise, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV).

2.6 Festlegung der Traufhöhe:
Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 3,70 m für 1-geschossige Bauweise und max. 6,00 m für 2-geschossige Bauweise. Die Trauf-

höhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Außenseite Dachhaut.

2.7 Bezugspunkte der max. Höhe OKFF des untersten Vollgeschosses sind jeweils die Oberkante der fertigen Straße (OK Straßenachse) und die jeweilige Mitte der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses. Die max. zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) über OK Erschließungsstraße ist den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Gemessen wird der Höhenunterschied im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse.

Grenzt ein Baugrundstück mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche (Eckgrundstück), so ist der Mittelwert maßgebend der sich aus beiden Höhen ergibt.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn kanalisationstechnische Gründe oder die Untergrundverhältnisse dies erfordern, oder die Höhenfestsetzung im Einzelfall zu einer nicht gewollten Härte führen, und die Bebaubarkeit des Grundstückes in Frage gestellt ist.

2.8 Im Plangebiet ist gem. § 23, Abs. 3 BauNVO ein Vorspringen von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus bis 1,00 m Tiefe in max. 3,50 m Breite je Baugrundstück zulässig.

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Einfriedigungen

3.1 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind, soweit dies aufgrund ihrer Lage im Straßenraum technisch möglich ist.

3.3 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen:
Hecken und Holzzäune mit senkrechten Latten in einer Höhe von max. 0,80 m. Die Einfriedungen sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Als Heckenpflanzen sind ausschließlich standortgerecht-heimische Sträucher gem. Ziffer Nr. 6.2 zu verwenden.

Maschendrahtzäune sind als straßenseitige Einfriedungen nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt werden. Eine Einfriedung durch Mauern ist unzulässig.

3.4 Geländeunterschiede entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen durch begrünte Abböschungen ausgeglichen werden. Begrünte Stützmauern sind -in einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche- bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

4.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9(3) BauO NRW festgesetzt, daß bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen.

Die max. zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt 1,0 m.

Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

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

4.3 Innerhalb der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Gehölze dürfen im Wurzel/Kronentraufbereich Anschüttungen oder Abgrabungen nur vorgenommen werden, wenn entsprechende Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 durchgeführt werden, die den dauerhaften Erhalt des Gehölzbewuchs sicherstellen.

5. Vermeidungsmaßnahmen

5.1 Bodenschutzmassnahmen

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18 915 abzuschieben und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut einzusäen. Die Bodenarbeiten sind grundsätzlich gemäß DIN 18915 durchzuführen.

5.2 Vegetations- bzw. Gehölzschutzmassnahmen

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen ist die dauerhafte Erhaltung, Pflege und etwaige Nachpflanzung mit Rotbuchen sicherzustellen. Die Böschungen entlang des Wirtschaftsweges sind einmalig pro Jahr im Herbst mit Abräumen des Mähguts zu pflegen. Auch ausserhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind die Gehölze zu schonen und zu pflegen.

Die im Bebauungsplangebiet zu erhaltenden Hecken und Gebüsche sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Dieser Schutz muß für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe min. 2 m) beinhalten. Einem Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und einem Verdichten des Bodens wird somit wirkungsvoll vorgebeugt. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen durch Versorgungstrassen sind die Leitungen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen.

5.3 Innerhalb der im Bebauungsplan entlang der Verkehrsflächen als dauerhaft zu erhalten festgesetzten Hecken ist je Grundstück max. eine Grundstückszufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 4,00 m zulässig.

5.4 Der im Bebauungsplan festgesetzte Rad- und Fussweg ist mit wassergebundener Decke auszuführen.

6. Kompensationsmaßnahmen

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, evtl. Ausfälle von Bäumen und Sträuchern sind stetig zu ersetzen.
Die Rasen-/Wiesenansaat ist grundsätzlich nach der DIN 18917 durchzuführen.

6.1 Anpflanzung von Baumhecken

Auf den 5 bis 10 m breiten Pflanzflächen sind mehrreihige freiwachsende Hecken aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. In der Mitte des Pflanzstreifens sind Bäume 1. Ordnung (vornehmlich Verwendung von Rotbuche) in einem Pflanzabstand von 8 m bis 10 m zu pflanzen, zu den Rändern hin ist eine abgestufte Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung (Anteil von 10%) und Sträuchern zu schaffen.

6.2 Anpflanzung von Schnitthecken

Auf den im Plan zeichnerisch dargestellten Pflanzflächen mit einer Breite unter 5,00 m sind -zur Vernetzung des Heckenbestandes—in Ergänzung zu den bestehenden bzw. zu den geplanten breiteren Hecken der Nr. 6.1– entlang von Parzellengrenzen 1- bis 2-reihige Schnitthecken (5 Stück pro lfm) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Rotbuche, Hainbuche oder Weissdorn) zu pflanzen (Pflanzmindestqualität: Heckenpflanzen 2xv., o.B., 60-100).

6.3 Begrünung des Sicht- und Lärmschutzwalls

Die Begrünung auf dem „Sicht- und Lärmschutzwall" ist als abwechslungsreiche Bepflanzung aus freiwachsenden Hecken mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die einheimischen, standortgerechten Gehölze (siehe Artenliste) sind in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m, die Sträucher in Gruppen zu je 3 – 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Um den Eingriff in das Landschaftsbild durch den Lärmschutzwall zu minimieren, ist eine zonierte Pflanzung vorzusehen. Die Pflanzung von Baumgehölzen erfolgt nur in den unteren Teilen des Walles am Böschungsfuss.
Diese Bäume 1. Ordnung (vornehmlich Verwendung von Rotbuche) sind in einem Pflanzabstand von 8 m bis 10 m zu pflanzen. Bäume 2. Ordnung sind in einem Anteil von 15% zu verwenden.

6.4 Anpflanzung von "Straßenbäumen"

An den entlang der Planstraßen eingezeichneten Standorten (Pflanzgebote für Bäume) sind standortgerechte, heimische Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) zu pflanzen. Eine Verschiebung der im Plan dargestellten Baumstandorte bis zu 4,00 m parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche ist zulässig, wenn dies durch die Lage von Hauszugängen, Garageneinfahrten, Stellplätzen oder Ver- und Entsorgungsleitungen begründet ist. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig.

6.5 Für Gehölzpflanzungen mit der Angabe „gemäß der Artenliste" sind folgende in der Liste aufgeführte Arten zu verwenden.

Pflanzqualitäten Ziffer 6.1 und 6.3
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 2xv oder 3xv., m.B. StU 10-12 cm;
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2xv. o. B., 125 – 150 cm;
Sträucher: Str., 2xv. o. B., 60-100 cm

Bergahorn - Acer pseudoplatanus (Baum 1.Ordnung)
Eberesche - Sorbus aucuparia (Baum 2. Ordnung)
Esche - Fraxinus excelsior (Baum 1.Ordnung)
Faulbaum - Rhamnus frangula
Feldahorn - Acer campestre (Baum 2. Ordnung)
Hartriegel, roter - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Hundsrose - Rosa canina
Kornelkirsche - Cornus mas
Rotbuche - Fagus sylvatica (Baum 1.Ordnung)
Schneeball, gemeiner - Viburnum opulus
Stechpalme - Ilex aquifolium
Stiel-Eiche - Quercus robur (Baum 1.Ordnung)
Traubeneiche - Quercus petraea (Baum 1.Ordnung)
Weißdorn, zweigrifflig - Crataegus laevigata
Weißdorn, eingrifflig - Crataegus monogyna

6.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Maßnahme A: Flurstück 23, Flur 7, Gemarkung Kesternich, Fläche 2.750 m²

Die Fichten werden in Absprache mit dem Forst sukzessive entfernt und ein naturnaher Wald (Buchenwald oder ahorn- und eschenreicher Hangwald) entwickelt. Der Fichtenanflug ist turnusgemäss alle 5 Jahre zu entfernen.

Maßnahme B: Aufwertung des Kranzbaches, Fläche ca. 4.550 m²:

Entlang dem Kranzbach sind auf jeweils 5 m Breite beidseits des Gewässers die ca. 40-jährigen Fichten in den Abteilungen 39a und 39b zu entfernen und ein bachbegleitender Ufergehölzbestand durch Sukzession zu entwickeln. Aufkommende Nadelgehölze sind turnusgemäss alle 5 Jahre zu entfernen.

Maßnahme C: Flurstücke 50 und 62, Flur 24, Gemarkung Kesternich, Gesamtfläche 5.990 m², davon für Massnahmen 5.012 m²

Die Talauenbereiche des Tiefenbaches sind langfristig durch eine gelegentliche Mahd (einmalig pro Jahr mit Abräumen des Mähguts bzw. einer extensiven Beweidung) offenzuhalten. Bei einer Beweidung ist das Gewässer auszuzäunen. Die vorhandenen Ufergehölze sind abschnittsweise alle 20 Jahre auf den Stock zu setzen.

Maßnahme D: Flurstück 71, Flur 24, Gemarkung Kesternich, Gesamtfläche 127.374 m², davon für Massnahmen ca. 7.000 m²

Die Fläche ist langfristig im Strauchsukzessionsstadium zu erhalten. Aufkommender Nadelholzanflug ist turnusgemäss alle 5 Jahre zu entfernen. Der Bereich ist zu je einem Drittel alle 20 Jahre auf den Stock zu setzen.

Maßnahme E: Flurstück 322, Flur 14, Gemarkung Rurberg, Gesamtfläche 6.305 m², davon für Massnahmen ca. 5.000 m²

Die im Hangbereich vorhandenen Nadelgehölze sind zu entfernen, die Fläche ist langfristig vor einer Wiederbewaldung zu schützen. Die Fläche ist je zu einem Drittel alle 20 Jahre auf den Stock zu setzten, damit die Fläche im Strauchsukzessionsstadium verbleibt.

Maßnahme F: Buchenvoranbau in Fichtenbeständen im FFB Buhlert, Fläche ca. 27.054 m²

Die ca. 70-jährigen Fichtenbestände sind in einem ersten Schritt stark aufzulichten (Entfernung von ca. 60%-70% der vorhandenen Fichten). Im Schirm der verbleibenden Altfichten sind Buchen zu pflanzen (Pflanzdichte 5000 Stück/ha). In ca. 15 bis 20 Jahren sind dann die restlichen Fichten zu entfernen und durch Buchen zu ersetzen.

Die Ausführungsplanung ist zum gegebenem Zeitpunkt vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle sind nach § 9, Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken anteilig zugeordnet.

Hinweise:

Sammeln und Speichern von Niederschlagswasser
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll möglichst in einer Regenrückhalteeinrichtung gesammelt und gespeichert werden. Das Fassungsvermögen des Auffangbehälters (z.B. Zisterne, naturnaher Teich usw.) soll ca. 40 Liter pro qm versiegelter Grundstücksfläche bzw. mindestens 4,5 m³ betragen. Ein Überlauf kann an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.) ist ausdrücklich zulässig.

wassergefährdende Stoffe
Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen der §§ 19 g und h des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.196 (BGBl. Nr. 58 v. 18.11.1996) in Verbindung mit der "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (VAwS) vom 12.08.1993 (GV NW Nr. 56 v. 06.10.1993) so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können.

aufbereitete Altbaustoffe
Werden aufbereitete Altbaustoffe (Recycling-Baustoffe) und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit Ziffer 2.2 des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr – Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) im Straßen- und Erdbau – vom 09.10.2001 (MBl. Nr. 76 vom 03.12.2001) erforderlich.

Altlasten:
Im Plangebiet sind auf den Grundstücken, Flur 10, Flurstück 140 und 181, nach Vorlage des aktualisierten Katasters die folgenden Altstandorte im Kataster registriert

Kataster-Nr. 5303-40:
Alt-Standort ehemalige Tankstelle Bundesstraße 127.

Kataster-Nr. 5403-1021:
Alt-Standort Firma J. Thelen, Transporte, Bundesstraße 143.

Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen im Bereich der o.g. Altlasten-Verdachtsflächen sind dem Umweltamt des Kreises Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

Soweit ggf. Bodenuntersuchungen erforderlich werden, sind die Kosten hierfür von den Grundstückseigentümern zu tragen.

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
K.W. Becker • Architekt VFA • 53925 Kall•Kölner Str. 25

Kall, den 20.03.03 sr
BP-Dreieck.Tfest-2003.doc

Auszug aus Begründung zum BBP 140 :

Auf diese Weise ist für Spaziergänger die umgebende Landschaft auch vom Kernbereich des Plangebietes aus auf kürzestem Wege zu erreichen. Ein befahrbarer Anschluß des Baugebietes an die L 166 ist nicht vorgesehen.

Die Anlage eines bepflanzten Lärm- und Sichtschutzwalles im Bereich der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen entlang der L 166 (Höhe ca. 2,00 m, Länge ca. 330 m) sowie die vorgesehenen Ortsrandeingrünungen sollen eine Steigerung des Wohnwertes bewirken. Eine Notwendigkeit zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an der L166 wird jedoch (aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens) seitens des Landesbetriebs Straßenbau z.Z. nicht gesehen.

Es ist beabsichtigt, soweit eventuell vorhandene Bodenbelastungen des anfallenden Aushubmaterials dies zulassen, den Wall mit überschüssigen Bodenmassen aus der Erschließungsmaßnahme zu errichten.

Der Wall soll von der Gemeinde Simmerath angelegt und gestaltet werden, jedoch im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes in das Eigentum der privaten Grundstückseigentümer übergehen.

8. Ruhender Verkehr

Da es sich im wesentlichen um Einfamilienhaus-Bebauung handeln wird, soll der Stellplatzbedarf für die Wohnbauflächen ausschließlich auf den Privatgrundstücken sichergestellt werden.

Bei der Detailplanung des Straßenausbaues kann überlegt werden ob zusätzlich in einigen Straßenabschnitten Längs-Parkplätze für Besucher im Straßenraum angelegt werden, die die Fahrbahn auf ca. 3,50 m Breite einengen. An diesen Punkten wäre ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Damit würden Voraussetzungen für ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet geschaffen.

9. Ver- und Entsorgung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dabei besteht eine Gleichwertigkeit von Versickerung, Verrieselung oder ortsnaher Einleitung.