Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 152

„Auf'm Scheid“

Simmerath-Eicherscheid

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

▪ Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 10.03.2021 Entwurf

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall

PE BECKER GmbH
PLANUNG + ENTWICKLUNG
Zukunft ist planbar!

info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen 3

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 4

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO) 4
3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO) 4
4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) 5
5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 5

Vermeidungsmaßnahmen 5

Hinweise 6

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV)) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl I S. 1408).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW S. 376).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung (BauO NW) 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421), geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S.218b).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBI. I. S. 1328).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S.193, ber. S.214).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung

Bezugsquelle für DIN-Normen:
Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind in kursiver Schrift gekennzeichnet.

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
„Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6, Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO.

1.2 Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5)
- Tankstellen (Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Nr. 8)

1.3 In dem mit MI* gekennzeichneten Bereich ist ausschließlich die Einrichtung eines Lagerplatzes für Baustoffe, Fahrzeuge und sonstige Gerätschaften (ohne aufstehende Gebäude) zulässig, solange dieser mit den sonstigen Nutzungen im Geltungsbereich eine administrative und funktionale Einheit bildet.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), 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:

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

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhen der baulichen Anlagen im gesamten Geltungsbereich ist die Kanalsohle (KS) des Kanalschachts mit der Nummer 4236R.005 (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Höhenlage der Kanalsohle (554,99 m NHN) wurde dem Kanalbestandsplan der Gemeinde Simmerath entnommen.

Die zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (= OKFFuV) darf max. 2,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut in der Mitte der traufseitigen Gebäudewände.

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

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

3.1 Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des. § 14 Abs. 1 BauNVO ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3 Für neue Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) zu verwenden.

5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (durch ● ● ● ● ● -Signatur) gekennzeichnete Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Bodenschutzmaßnahmen

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen 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.

3.2 Erhaltung von Gehölzstrukturen durch Beachtung der DIN 18920:

Vegetationsschutz: Die zu erhaltenden Gehölze sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 (oder der RAS-LP4 für Straßen- und Wegebauarbeiten) zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe mind. 2 m) beinhalten, der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert. Auch bei dem Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen sind die Leitungstrassen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm dennoch

geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen.

Abgrabungen und Aufschüttungen *im Kronentraufbereich vorhandener Gehölzbestände bzw.* in einem Abstand unter 2,50 m bis zur Heckenmitte sind in jedem Fall zu unterlassen.

3.3 Eine Lagerung von bodenverunreinigenden oder wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

Hinweise

1. 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 wasserdichter Wanne planen und ausführen.)
2. Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der hiesigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
3. 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.
4. Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig.
5. *Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans außerhalb des Plangebietes befindlichen Lagerflächen sind vollständig zurückzubauen und als Grünland wiederherzustellen.*