Bebauungsplan 153

der

Gemeinde Simmerath

Steckenborn
„An Schiefenborn“

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

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

April 2007

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath

Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker Architekten- u. Ingenieurleistungen

Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 02441/9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153, „An Schiefenborn“

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „An Schiefenborn“ beschlossen. Im Bebauungsplan sollen eine bislang gemäß § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortslage) bebaute Fläche sowie eine derzeit zum Außenbereich gehörige Fläche als Dorfgebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan umfasst den Bereich des Grundstückes der Gemarkung Steckenborn, Flur 4, Flurstück Nr. 560.

Größe des Plangebietes:	ca. 0,27 ha
Lage:	südöstlicher Ortsrand von Steckenborn, zwischen Hechelscheider Straße und dem Wolfsbach gelegen
Darstellungen im FNP:	gemischte Baufläche (eine kleinere Teilfläche Fläche für die Landwirtschaft)
derzeitige Nutzung:	Lagerhallen für Akustik und Trockenbau mit Lagerflächen und randlichem Gehölzbestand
Planung:	Mit der Aufstellung des B-Planes wird die Erweiterung der Lagerhallen in den bisherigen Außenbereich hinein planungsrechtlich abgesichert. Für die bereits bestehenden Nutzungen soll somit eine Grundlage für die dauerhafte Weiternutzung des Betriebes sowie für eine bessere Ausnutzung des Grundstückes geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt südlich der Hechelscheider Straße. Entsprechend der gemäß § 34 BauGB festgesetzten, im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereichsatzung) findet sich hier beidseitig eine zusammenhänge Bebauung mit einer Bautiefe von ca. 40 m. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine gemischte Nutzung mit dörflichem Charakter.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Tatsache, dass ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstückbereiches derzeit planungsrechtlich nicht zulässig ist, da die vorhandenen Gebäude (Lager- und Maschinenhallen) sich zum überwiegenden Teil außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden.

Ziel der B-Plan-Aufstellung ist es, durch Festsetzung einer Baufläche die Grundlage für eine dauerhafte Weiternutzung und Entwicklung des ortsansässigen Betriebes am vorhandenen Standort zu schaffen, ohne dabei die nachbarschaftlichen Interessen unzumutbar zu belasten. Die Belange von Wirtschaft und Arbeitsplätzen sind im Rahmen der Abwägung der verschiedenen städtebaulichen Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§1, Abs. 5, Nr. 8 Baugesetzbuch (BauGB).

Der auf dem Flurstück Nr. 560 existierende Betrieb ist seit vielen Jahren dort ansässig. Für die auf dem Grundstück vorgenommene bauliche Erweiterung der bestehenden Halle liegt jedoch keine Baugenehmigung des Kreises Aachen vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die derzeit vorhandenen Nebengebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Die östliche Teilfläche des Grundstückes (ca. 610 m²) bleibt auch künftig der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Der vorhandene Betrieb für Akustik- und Trockenbau stellt keine landwirtschaftliche Nutzung dar. Da sich im unmittelbaren Umfeld (südlich und nördlich des Plangebietes) jedoch zwei landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe befinden, wird –auch entsprechend der Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP – als Gebietscharakter des Baugebietes Dorfgebiet festgesetzt. Die Größe des Dorfgebietes beträgt ca. 2100 m².

Im Bebauungsplan wird die gemäß § 17 BauNVO für Dorfgebiete max. zulässige Grundflächenzahl (Verhältnis der bebauten zur unbebauten Grundstücksfläche =GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgelegt. Damit wird der vorgegebene Höchstwert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundstücksausnutzung für Misch- oder Dorfgebiete um 0,2 unterschritten. Die Vorgaben für die Grund- und Geschossflächenzahl entsprechen der in der Umgebung vorhandenen aufgelockerten Bebauung.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Dorfgebiet allgemein planungsrechtlich zulässig.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen soll der Fortbestand des vorhandenen Betriebes langfristig gesichert werden. Hierzu wurden durch einen ÖbVI die

neu errichteten Gebäude aufgemessen und -unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten– Baugrenzen festgesetzt, die Möglichkeiten für geringfügige betriebliche Erweiterungen zulassen, aber auch die an der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Gehölzbestände berücksichtigen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein kleiner Teilbereich der auf dem Grundstück vorhandenen Halle ragt wenige Meter über die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte „gemischte Baufläche" hinaus. Da die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf sind, ist diese Abweichung als geringfügig anzusehen, sodass dass eine separate Änderung des FNP nicht erforderlich ist und die Darstellungen im Zuge der laufenden Neuaufstellung des FNP angepasst werden können.

Der Bebauungsplan grenzt südöstlich an das „Landschaftsschutzgebiet Steckenborn" (LSG 2.2-23) an.

Die vorhandene kleinteilige Struktur mit überwiegend Wohngebäuden entlang der Straße und dahinterliegender, größerer gewerblich genutzter Gebäude soll beibehalten werden. Dementsprechend wird das Dorfgebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Da der Zuschnitt des Grundstücks die Errichtung von Gebäuden nur im hinteren Grundstücksbereich zulässt, wird für das Plangebiet die Wohnnutzung (gemäß §5, Absatz 2, Satz 3 BauNVO) ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass im Plangebiet eine Wohnbebauung in zweiter Reihe entstehen kann.

Des Weiteren werden von den nach § 5 Abs. Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Errichtung von Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9) und Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3) nicht zugelassen, da eine bauliche und funktionale Integration solcher Anlagen oder Einrichtungen an diesem Standort Konflikte mit anderen Nutzungen provozieren würde und somit unverträglich wäre.

Die Errichtung von Nebengebäuden oder Anlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Dorfgebietes bleibt allgemein planungsrechtlich zulässig. Von der Möglichkeit der Einschränkung der Zulässigkeit nach Satz 3 wird kein Gebrauch gemacht.

Abwasser, Niederschlagswasser

Es handelt sich bei dem Bauleitplanverfahren um den Bereich eines seit Jahren existierenden Betriebes, dessen straßenseitige Grundstücksflächen großenteils befestigt sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher keine Verschlechterung der derzeitigen Situation zu erwarten.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird für den baulichen Altbestand über einen auf dem Grundstück vorhandenen Sickerschacht zur

Versickerung gebracht. Für die Erweiterungsbauten erfolgt die Niederschlagsentwässerung durch oberflächenahe Einleitung in den Boden auf dem Baugrundstück.

Auf den befestigten Hof- und Zufahrtsflächen anfallendes Schmutzwasser wird über die örtliche Kanalisation der Kläranlage Rurberg zugeführt.

Ökologische Belange

Das Planungsgebiet wird durch artenarme Rasenflächen eingenommen. In der Fläche befinden sich drei erhaltenswerte Laubbäume, die eine Bedeutung für das Biotop- und Artenpotenzial und das Ortsbild haben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des bestehenden Zustandes unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Als Vermeidungsmaßnahme werden an den südlichen und nordöstlichen Flurstücksgrenzen Flächen zur Erhaltung vorhandener Gehölzstreifen festgesetzt. Die Kompensation erfolgt extern (innerhalb des Naturschutzgebietes 2.1-20 „Brombachtal und Brommersbachtal mit Nebenbach"), da im Plangebiet keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und §§ 4-6 LG NW) wurden quantifiziert, festgelegt und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen abgestimmt.

Vorgesehen sind die Entfernung von Fichtenaufforstungen auf ehemaligen Talwiesen und die Wiederherstellung von naturnahem Auwald.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist gegeben.

Hinweise:

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 12.11.1996 (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.

Denkmalpflege

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen-Wollersheim (Tel. 02425/7685 oder 7491, Fax: 02425/7584 anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Grundwasser

Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei < 3 m unter Flur. Es wird deshalb empfohlen, bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken (Keller, Garagen etc.) entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Aufgestellt: Kall, Mai 2006
Ergänzt, geändert: April 2007

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
BERND BECKER • KÖLNER STRASSE 25 • 53925 KALL

24.210 Begr BP 153 .doc
09.07

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 „Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5, Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO.

1.2 Das Dorfgebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt.

Von den nach § 5 Abs. Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Wohngebäude (Nr. 3) und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung entsprechend der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472, (Nr. 1) sowie Tankstellen (Nr. 9),

- die gemäß (§ 5 Abs. 3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

1.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Aufstellungsbereiches allgemein planungsrechtlich zulässig. Ihre Zulässigkeit wird nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen.

1.4 Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie befestigte Lagerflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Halboffene, bis zu dreiseitig geschlossenen Schutzstände für Tiere.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

2.2 Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

3. 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 und 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.

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

4. Kompensationsmaßnahmen

4.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

4.1.1 Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten.

4.1.2 Die vorhandenen Hecken im Süden und Norden des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

4.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes (Flurstück 403, Flur 22, Gemarkung Rurberg):

4.2.1 Zur Kompensation der Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, sind im Naturschutzgebiet 2.1-20 („Brombachtal und Brommersbachtal mit Nebenbach") folgende Maßnahmen vorgesehen (Maßnahmengröße ca. 560 m²):

Entfernen der Fichtenaufforstungen auf ehemaligen Talwiesen und Wiederherstellung von naturnahem Auwald.

Die auf dem Flurstück vorhandenen Fichten sind vollständig zu entfernen und die Fläche der Sukzession zu überlassen. Eventuell aufkommende Nadelgehölze sind alle 5 Jahre zu entfernen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat innerhalb von zwei Jahren nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den Vorhabensträger zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen. Die Kompensationsmaßnahme ist als Baulast einzutragen.

Aufgestellt: Kall, Mai 2006
Ergänzt, geändert: April 2007

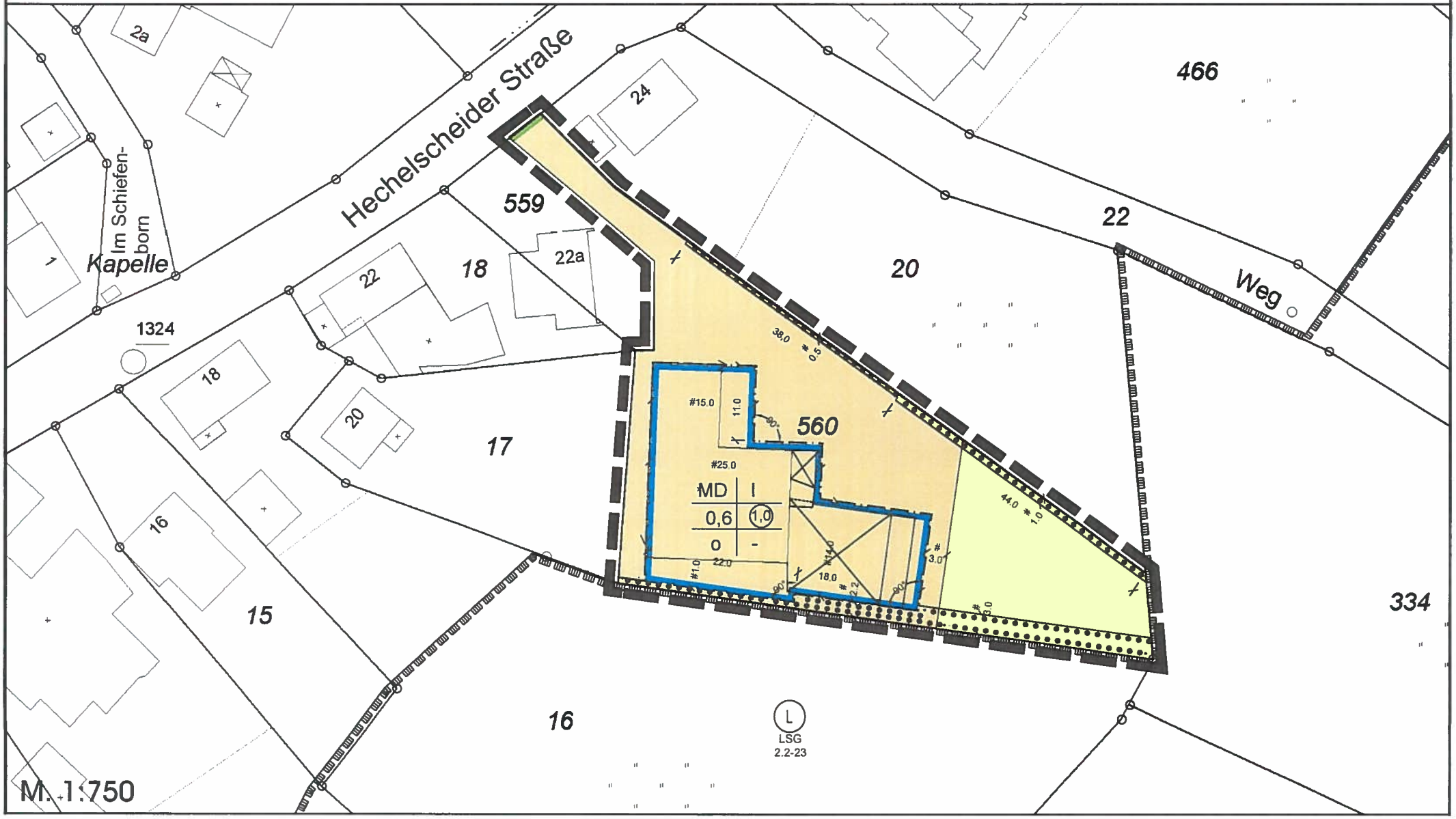
PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
BERND BECKER • KÖLNER STRASSE 25 • 53925 KALL

24.210 Begr BP 153 .doc
09.07

Gemeinde Simmerath Bebauungsplan 153

Steckenborn "An Schiefenborn"

(Gemarkung Steckenborn, Flur 4)



Legende:

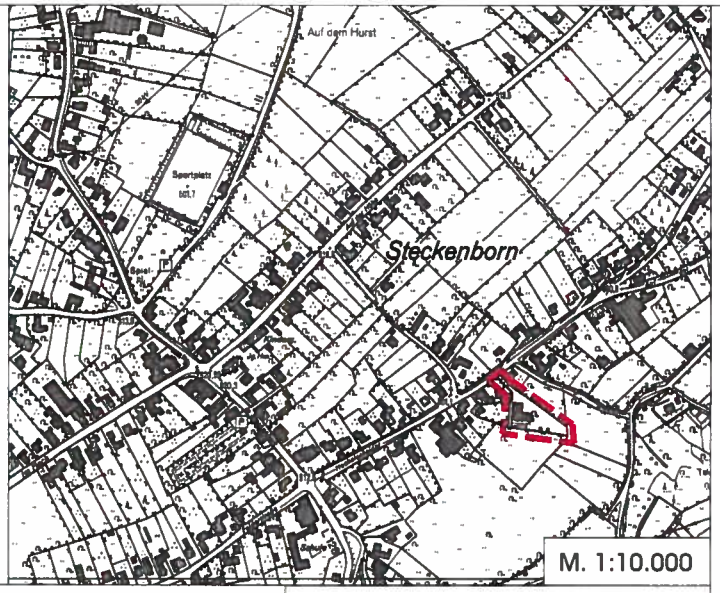
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes 153 Steckenborn, "An Schiefenborn"
- (MD) Dorfgebiet
- Fläche für die Landwirtschaft
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

nachrichtliche Darstellung:

- (L) Landschaftschutzgebiet

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o = offene Bauweise	Dachneigung



Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

....., den .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch die Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker, Kölner Straße 25 53925 Kall

.....

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 153 aufzustellen.
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 1 des Baugesetzbuches erfolgte am/vom bis

Simmerath den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... offengelegen.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

.....

.....

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ..... als Satzung in Kraft getreten

Simmerath, den .....

....
R

Dem Bebauungsplan sind beigefügt.

Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Landschaftspflegenscher Begleitplan
  Umweltbericht

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926)

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994.

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

Plangrundlage:
amtlicher Katasternachweis des Kreises Aachen
Stand: Januar 2006

ergänzt durch örtliches Aufmaß Januar 2007:
Dipl.-Ing. Jürgen Riemer, ÖbVI,
Otto-Brenner-Straße 5, 52477 Alsdorf

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan 153 Steckenborn, "An Schiefenborn"

Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker