Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 156 „Langschoss“

Textliche Festsetzungen
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

1.1.1 Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) werden

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Tankstellen (= Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 4, 5, 7 und 9 BauNVO) sowie
- die gem. § 5, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Flächen für Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten, Zuwegungen
- Garagen und Carports
- Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung

1.1.3 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

1.1.3.1 Die Bauweise sowie die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) darf max. 0,50 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude liegen.

1.1.3.2 Die Dachneigungen für die Hauptdachflächen sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.1.4 Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 (6) BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Als Ausnahme können sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MD-Gebietes zugelassen werden.

Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

1.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MD-Gebietes ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Jedoch dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Durch technische Maßnahmen oder ggf. durch Betriebsbeschränkungen sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen (z.B. Elektrosmog, Altlasten) so weit zu begrenzen, dass in den schutzbedürftigen Gebieten schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

3. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Hauptzufahrt zum Gebiet hat über die vorhandene Zufahrt von der B 399 zu erfolgen.

4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

4.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf.

Bei den Veränderungen der Geländeoberfläche sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) einzuhalten.

4.2 Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

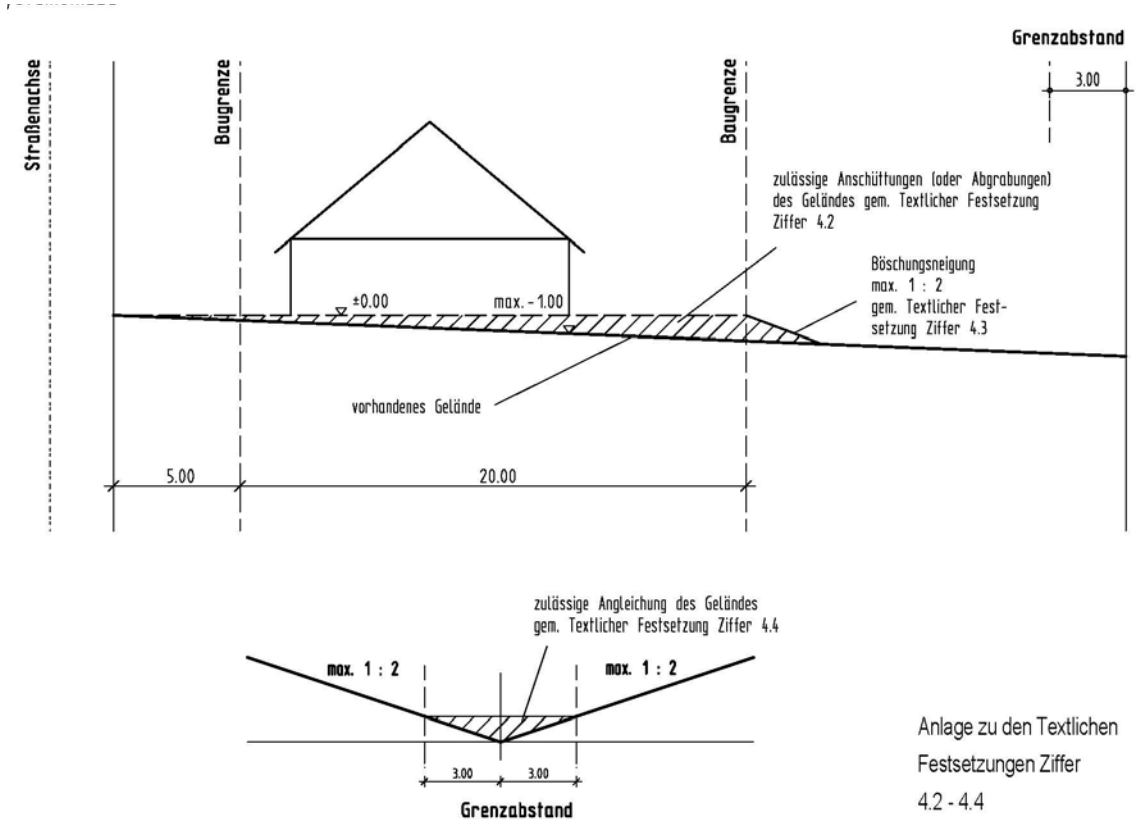
Die zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe für bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen) beträgt 1,00 m über bzw. unter

dem vorhandenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt des vorhandenen Geländes mit der Linie der jeweiligen Außenwand.

Darüber hinausgehende Abgrabungen oder Anschüttungen bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Bauordnungsbehörde.

4.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist ab Hinterkante der baulichen Anlage in einem Böschungsverhältnis von max. 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen. (siehe nachfolgende Systemskizze).

4.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung vorgenommen worden, darf der gesamte Bereich des Grenzabstandes auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden (siehe nachfolgende Systemskizze).



Anlage zu den Textlichen Festsetzungen Ziffer 4.2 - 4.4

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

4.6 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

5. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN

5.1 Oberboden

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.

5.2 Gewässerschutz

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 oder in den Boden gelangen können sondern einer hierfür geeigneten Abwasseranlage zugeführt werden.

5.3 Erhaltung von Gehölzstrukturen

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 (oder der RAS-LP 4 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. Bei einem Offenhalten von mehr als einer Woche von Baugruben im Kronentraufbereich der Gehölze sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen zu schützen (siehe DIN 18920).

6. KOMPENSATIONSATIONSMASSNAHMEN INNERHALB DES PLAN-GEBIETES

6.1 Waldentwicklung

Auf der gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Versiegelungen zu beseitigen bzw. vorhandene Bauwerke abzubrechen. Das anfallende Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf 20 % der Fläche sind Rotbuchen – Fagus sylvatica (mindestens 50 Pflanzen pro 100 m² Pflanzfläche) zu pflanzen. Die Pflanzen sind vor Wildverbiss zu schützen. Die Restfläche ist der Sukzession mit Endziel Buchenwald zu überlassen. Bereits vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen, die Beseitigung der Nadelgehölze ist turnusgemäß alle 5 Jahre zu wiederholen.

6.2 Waldrandentwicklung auf vorhandenen Sukzessionsflächen

Die gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind weiterhin der Sukzession zu überlassen bzw. als Waldrand vor dem Fichtenforst zu entwickeln. Bereits vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen, die Beseitigung der Nadelgehölze ist turnusgemäß alle 5 Jahre zu wiederholen.

6.3 Waldrandentwicklung auf bisher grünlandartigen Flächen

Als Ergänzung zur Maßnahme der Ziffer 6.2 sind weitere bisherige grünlandartige Flächen der Sukzession zu überlassen, damit sich vor dem Fichtenforst ein naturnaher Waldrand entwickeln kann. Bereits vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen, die Beseitigung der Nadelgehölze ist turnusgemäß alle 5 Jahre zu wiederholen.

6.4 Erhaltung und Pflege der Zwergstrauchbestände

Die vorhandenen Zwergstrauchbestände sind zu erhalten, extensiv zu beweiden oder durch 1 bis 2-jährige Mahd zu pflegen. Aufkommende Laub- und Nadelbäume und Sträucher sind turnusgemäß alle 5 Jahre zu entfernen.

6.5 Extensive Pflege der Offenlandflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen

Die gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (Offenlandflächen) sind extensiv zu beweiden oder ein- bis zweischürig zu mähen. Die vorhandenen

heimischen Strauchgehölze sind zu belassen und alle 10 Jahre in Teilbereichen auf den Stock zu setzen.

6.6 Extensive Pflege der Offenlandflächen in den MD-Gebieten

In den festgesetzten MD-Gebieten ist ein Flächenanteil von 35 % als Offenlandfläche extensiv zu beweiden oder ein- bis zweischürig zu mähen. Auf diesen Flächen sind die vorhandenen heimischen Strauchgehölze zu erhalten und alle 10 Jahre in Teilbereichen auf den Stock zu setzen.

6.7 Pflege straßenbegleitender Gras- und Krautvegetation

Die straßenbegleitenden Flächen beidseits der Zufahrt zur B 399 sind extensiv zu pflegen.

6.8 Anwuchspflege

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durch-zuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine 3-jährige Anwuchspflege ist abzusichern (DIN 18919).

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat anteilig innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

7. EXTERNE KOMPENSATIONSATIONSMASSNAHMEN

Auf dem Flurstück 850/04, Flur 5, Gemarkung Simmerath, südlich von Paustenbach, nahe Hoscheit, ist zur Kompensation eines Restdefizites von 6.475 Biotopwertpunkten eine Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Es handelt sich um eine derzeit beweidete Grünlandfläche mit einem Mittelwert von 13,5 Biotopwertpunkten.

Die Gesamtfläche des Flurstückes beträgt 41.500 m². (In der Vergangenheit wurde dem Bebauungsplan Nr. 3 „Paustenbach (Bereich Sägewerk)“, 3. Änderung eine bereits Teilfläche von 10.992 m² als Kompensation zugeordnet.)

Ziel der Maßnahme ist eine Wiedervernässung der Fläche. Der Ziel-Biotoptyp wird mit 20 Biotopwertpunkten eingestuft. Somit ergibt sich eine Aufwertung von 6,5 Biotopwertpunkten. Demnach ist für den erforderlichen externen Ausgleich eine Teilfläche von weiteren 996 m² notwendig.

Die darüber hinaus wiedervernässten Flächen sollten dem Ökokonto der Gemeinde Simmerath zugeführt werden. Sofern Teilflächen der wiedervernässten Flächen (z.B. Pingobereiche) eine höhere Biotopwertigkeit als 20 Biotopwertpunkte entwickeln, werden die zusätzlichen Biotopwertpunkte ebenfalls dem Ökokonto zugeführt.

Hinweise:

Altlasten
Teile des Bebauungsplan-Gebietes sind im Altlasten-Kataster als Verdachtsfläche (Standort Nr. 5303/0046, stillgelegte militärische Anlage: Radarstation) verzeichnet.
Das Gutachten (Historische Erkundung) kommt zum dem Ergebnis, dass für den Bereich des Plangebietes „unter Berücksichtigung aller Untersuchungsbefunde keine Bedenken gegen eine künftige Nutzung als Wohn- oder Gewerbegebiet bestehen".

Sofern dennoch, wider Erwarten, bei der Durchführung von Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden sollten, ist das Umweltamt des Kreises Aachen (Amt für Bodenschutz und Altlasten) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Im Bereich der nördlichen Fundamente des Gebäudes „b" –Kraftstationsgebäude– (siehe Lageplan, Anlage 3 zur Historischen Erkundung vom 20.08.2008) befinden sich Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe. Mit den durchgeführten Untersuchungen wurde der Schaden eingegrenzt. Eine Sanierung durch Bodenaustausch ist erst im Zuge von Abbruch-/Tiefbauarbeiten an Gebäude „b" erforderlich. Bei derart geplanten Arbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen zu beteiligen. Gleiches gilt für Arbeiten im Bereich der Heizöl-/Dieselkraftstoffbehälter ($f_{(2)}$ und $f_{(1)}$) sowie im Bereich der Kläranlage (i).

Abwasser, Niederschlagswasser
Das Abwassersystem ist über eine Druckleitung an das Kanalnetz des Ortsteiles Lammersdorf angeschlossen.
Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über Rohrleitungen bzw. Wegeseitengräben über die im angrenzenden Waldgebiet vorhandenen Gräben abgeleitet. Sofern im Plangebiet Kanäle verlegt, erneuert oder repariert werden müssen, sollte dies gemäß den Regelungen des Arbeitsblattes ATV 142 erfolgen.

Grundwasser
Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei 3 bis 5 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.
Um Verunreinigungen des Grund- oder Oberflächenwassers auszuschließen, dürfen belastete Böden innerhalb des Plangebietes weder deponiert noch zwischengelagert werden.

Archäologische Bodenfunde
Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist -gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern)- die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9030-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Für den Fortgang der Arbeiten ist die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege abzuwarten.

militärische Luftfahrt
Im Plangebiet befinden sich zwei Sendemasten, die eine Höhe von 20,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche deutlich übersteigen. Bei der Änderung / Erweiterung der Nutzungen dieser baulichen Anlagen, oder sonstiger Anlagen oder Gebäudeteile des Plangebietes, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

Erdbebenzonen
Das Plangebiet befindet sich gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2.“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Dreilägerbachtalsperre. Die Schutzgebietsdarstellung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

In der Wasserschutzzone genehmigungspflichtige Vorhaben sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen und ihr zur Genehmigung vorzulegen.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen gemäß § 9 FStrG der Zustimmung und Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zur Bundesstraße 399 hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Aufgestellt, Kall: August 2007
Geändert/ ergänzt: April 2009
Geändert/ ergänzt: Dez. 2009

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

Tex.Fest BP156.doc 10.12.2009 sr

Der Bebauungsplan Nr. 156 wird als Satzung beschlossen.

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

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