Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 159

„Sport-und Kulturzentrum Kesternich"

B Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung 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)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) vom 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04 2005 (GV. NRW. S. 332)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der Neufassung vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

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 zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) (1)

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

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

2. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Kulturzentrum" gemäß § 11, Abs. 1 BauNVO für die Errichtung eines Sportzentrums einschließlich der zugehörigen Stellplätze und deren Zufahrten.

1.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz einschließlich zugehöriger Nebenanlagen" gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in den nicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen die Anlage von Sportfeldern (wie z.B. Volleyball- und Fußballfeld) mit zweckgebundenen baulichen Nebenanlagen (z.B. Tribünenbauten, Kassenhaus, Beleuchtungsanlagen, Ballfangzaun etc.) zulässig.

1.3 Innerhalb des Sondergebietes ist die Aufstellung eines bis zu 20m x 20m großen Festzeltes für die Durchführung von max. 6 Veranstaltungen pro Jahr zulässig. Die hiervon möglicherweise ausgehenden Geräuschimmissionen wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

Diesbezüglich sind die in der Freizeitlärmrichtlinie NRW für „seltene Ereignisse" festgelegten Immissionsrichtwert für Misch-/Dorfgebiet einzuhalten:
tags außerhalb der Ruhezeit: 70 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen: 65 dB(A)
nachts: 55 dB(A).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) und dem höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die max. zulässige Höhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2 Die max. zulässige Firsthöhe ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Abweichende Bauweise
Für das Sondergebiet wird offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgelegt, dass auch eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig ist. Im Plangebiet sind Gebäudelängen bis max. 92 m zulässig. Durchlaufende Fassaden- und Dachlängen sind auf höchstens 50 m zu begrenzen; danach hat eine Zäsurbildung (Versprung um mindestens 1,5 m) zu erfolgen.

2.4 Die Errichtung von Stellplätzen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf ist ausschließlich auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen ("St") gemäß der Eintragung in der Planzeichnung sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen ist nicht zulässig.

2.5 Im Sondergebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Errichtung von der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO kann als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

2.6 Im SO-Gebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl (Regel-GRZ = 0,6) durch Stellplätze zulässig.

3. Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Gebäudezugänge und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Splitt, wasserdurchlässiges Pflaster) zu erstellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

3.2 Die Verwendung von Kupferrohren zur Dachentwässerung ist unzulässig.

Großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

3.3 Die vorhandenen Gehölze am Rande des Plangebietes oder entlang der geplanten Zufahrt zum Sportzentrum (direkt an das Plangebiet angrenzend) sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass eine Beschädigung von Hecken und Bäumen, eine Verdichtung des umliegenden Bodens oder die Ablagerung von Materialien im Traufbereich der Bäume verhindert wird.

4. Minimierungsmaßnahmen

4.1 Bodenschutzmaßnahmen

Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wieder aufzubringen. Soweit die Oberbodenmassen nicht wieder eingebaut werden können, sind sie gesondert abzufahren.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Die DIN 18300, 18320 und 18915 sind grundsätzlich zu beachten.

4.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampentypen (wie z.B. Natrium-Niederdrucklampen) herzustellen.

5. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

5.1 Pflanzung von landschaftstypischen (Rotbuchen) Hecken mit Überhältern
In den gekennzeichneten Bereichen sind landschaftstypische Hecken mit Durchwachsern zu pflanzen. Es sind Fagus sylvatica – Rotbuchen (5 Stck. pro lfm, Heister 2xv., o.B., 80-100) zu verwenden. Die Pflanzung ist als geschnittene Rotbuchenhecke mit einzelnen Durchwachsern zu pflegen, Ausfälle sind dauerhaft zu ersetzen.
Alle 8-10 m ist ein Rotbuchenheister mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zwischen die Heckenpflanzen zu setzen, um möglichst zeitnah den typischen Aspekt zu bilden.

5.2 Pflanzung / Entwicklung einer Schnitthecke ohne Überhälter
In den gekennzeichneten Bereichen ist eine Schnitthecke zu pflanzen. Es sind Fagus sylvatica – Rotbuchen (5 Stck. pro lfm, Heister 2xv., o.B., 80-100) zu verwenden. Die Pflanzung ist als geschnittene Hecke zu pflegen (Mindesthöhe: 1,40 m), Ausfälle sind dauerhaft zu ersetzen.

5.3 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:
Zur Gliederung des Parkraumes sind im Bereich des Sondergebietes pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum der Artenliste (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Planzeichnung sind Bäume symbolisch dargestellt, die Baumstandorte können entsprechend der späteren tatsächlichen Umsetzung der Stellplätze verschoben werden.

Bäume, z.B.:

Esche	-	Fraxinus excelsior
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea

5.4 Anpflanzung eines feldgehölzartigen Bestandes aus Bäumen und Sträuchern:

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine feldgehölzartige Gehölzstruktur aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen sollte 1,2 bis 1,5 m betragen (mindestens 50 Pflanzen pro 100 m² Pflanzfläche). Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. In die Pflanzung sind die Laubbäume mit einem Anteil von 10 % an der Gesamtzahl der Pflanzen zu integrieren.

Laubbäume als Hochstämme und Heister:
(Mindestpflanzgröße bei Heistern, 2xv, m.B., 150 - 200 cm; bei Hochstämmen, 2xv., StU 10-12

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Ulmus glabra	-	Bergulme

Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2xv, o.B., Höhe 60-100 cm

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder

5.5 Einzelbäume, Baumreihen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen mindestens 8 heimische Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 10-12 cm) gemäß Artenliste zu pflanzen. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind sie durch heimische Laubgehölze der Artenliste zu ersetzen. Die im Maßnahmenplan dargestellten Baumstandorte können innerhalb der Grünfläche verschoben werden.

Bäume, z.B.:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

5.6 Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Grünflächen und Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Pflanzausfälle sind laufend jährlich durch heimische Laubgehölze der Artenliste zu ersetzen. Eine Entwicklungspflege über den Zeitraum von mindestens 3 Jahren ist durchzuführen.

6. Externe Kompensationsmaßnahmen

Es werden externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Vorgesehen ist die Zuordnung zu einer Kompensationsmaßnahme des Ökokontos der Gemeinde Simmerath.

Es handelt sich um eine Wiedervernässungsmaßnahme auf dem Flurstück 850/04, Flur 5, Gemarkung Simmerath, südlich von Paustenbach nahe Hoscheit. Die Maßnahme liegt innerhalb des Naturschutzgebietes 2.1-10 „Paustenbacher Venn". Es ist die Wiederherstellung naturnaher Feucht- und Moorwiesen durch Wiedervernässung meliorierter Flächen und biotoptypenabhängiger Pflege anzustreben. Die Gesamtfläche des Flurstückes beträgt 41.500 m².

Für die noch nicht zugeordnete Teilfläche von 29.068 m² sind im Ökokonto insgesamt 121.113 Ökopunkte eingetragen. Sollten Teilbereiche der Fläche vor der Ausbuchung aus dem Ökokonto eine höhere Biotopwertigkeit entwickeln, werden entsprechend einer Nachberechnung diese zusätzlichen Biotopwertpunkte dem Ökokonto zugeführt.

Diesem Bebauungsplan werden als Kompensationsmaßnahme nunmehr 111.670 Biotopwertpunkte zugeordnet.

Aufgestellt: Kall, Dezember 2010

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure
Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9[illegible]
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

TF-Sport-Kest.doc. 2010-12
21.12.2010

Der Bebauungsplan Nr. 159 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am.....
als Satzung in Kraft getreten:

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

....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)