Gemeinde Simmerath Bebauungsplan Nr. 160 Rollesbroich , „Reitplatz Steinrötschstraße"

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 2010) Neufassung 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

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 160
„Reitplatz Steinrötschstraße“

Textliche Festsetzungen
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

2.1.1 Gegliedertes Dorfgebiet (MD_1) und (MD_2-Reitplatz) gemäß § 1 Abs. (4) BauNVO:

Innerhalb des Dorfgebietes MD_1 werden
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

(= Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 4, 8 und 9 BauNVO)
und
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO),
sowie
- die gem. § 5, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

Innerhalb des Dorfgebietes MD_2-Reitplatz werden
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude -soweit sie nicht im Zusammenhang mit “Reitsportanlagen““ zu sehen sind-
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

(= Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 1, 3 tlw.,4, 8 und 9 BauNVO)
und
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO),
sowie
- die gem. § 5, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

2.1.2 Eine gewerbliche Nutzung der Pferdehaltung (z.B. als Pensionsbetrieb) ist im Plangebiet unzulässig. Um den Belangen des Nachbarschutzes hinsichtlich von Staub- und Geruchsbelästigungen gerecht zu werden, wird die zulässige Haltung von Pferden auf max. 6 Tiere begrenzt.
Die Haltung von Schweinen oder Kühen ist im Plangebiet nicht zulässig.

2.1.3 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).

2.1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.1.5 Für das MD_1-Gebiet wird offene Bauweise, für das MD_2-Gebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Im MD_2-Gebiet kann im Norden des Grundstückes bis an die nördliche Grundstücksgrenze (Flurstück Nr. 45) heran gebaut werden. Zu allen anderen Seiten hin ist, unabhängig von der Lage oder Länge baulicher Anlagen, ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

2.1.6 Im MD_2-Gebiet Reitplatz (Flurstück Gemarkung Simmerath, Flur 14, Nr. 46) sind reitsportbezogene Einrichtungen (wie z.B. ein überdachter Bewegungsplatz für den Reitsport) zulässig, jedoch keine allseits geschlossenen Anlagen zur Einstallung von Pferden.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB)

2.2.1 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2.2 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gelände bis zur Firstlinie. Die max. zulässige Firsthöhe ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.3 Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit dem Gelände sowie dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS (§ 12 (6), UND BAUWEISE § 22 (4) BAUNVO)

2.3.1 Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist im MD_1 –Gebiet grundsätzlich zulässig. Seitlich an das Hauptgebäude dürfen Garagen nur auf einer Gebäudeseite angebaut werden, damit an den Grundstücksgrenzen Ausblicke auf die Grünflächen der rückwärtigen Grundstücksbereiche verbleiben.

2.3.2 Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen/Carports deren Zufahrt parallel zur vorhandenen Erschließungsstraße erfolgt.

2.3.3 Im MD_2 –Gebiet ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2.4 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO I.V.M. § 23 (5) BAUNVO)

2.4.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im MD_1 –Gebiet grundsätzlich zulässig. Seitlich an das Hauptgebäude dürfen Nebenanlagen jedoch nur auf einer Gebäudeseite angebaut werden, damit an den Grundstücksgrenzen Ausblicke auf die Grünflächen der rückwärtigen Grundstücksbereiche verbleiben.

2.4.2 Im MD_2 –Gebiet dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen nur bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

2.4.3 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen) sind als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

2.5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS)

2.5.1 Bodenschutzmaßnahmen

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.

2.5.2 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.

2.5.3 Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit 1 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

2.6 ERHALTUNG VON GEHÖLZSTRUKTUREN

2.6.1 Die Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Flächen sind vor Beschädigungen durch Baumaßnahmen sowie vor Verbiss durch Pferde zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Einzelbäume oder flächiger Gehölzbestände sind die Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem

Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich 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.

Innerhalb des Kronentraufbereiches von Gehölzen sind erforderliche Fundamente als gebohrte Punktfundamente auszuführen. Durchgehende Streifenfundamente sind unzulässig. 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).

2.7 ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN

2.7.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen sind auf dem Flurstück Nr. 46, entlang der Verkehrsfläche, sowie an der östlichen Grundstücksgrenze Rotbuchenhecken anzupflanzen (mind. 2 x verpflanzte Heckensträucher, 100-150 cm hoch). Die Durchführung der Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.

2.7.2 Die neu gepflanzten Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine 3-jährige Anwuchspflege ist abzusichern (DIN 18919).

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 86 ABS. 1 BAUONW i. V. m. § 9 (4) BAUGB (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

3.1 Im Plangebiet sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen für die Dachflächen des Hauptgebäudes sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Als Hauptgebäude wird der Hauptbaukörper, ohne Aufbauten, Nebengebäude und Garagen bezeichnet.

Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Dachaufbauten. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

Zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig. Sie müssen jedoch die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

Hinweise:

Bodendenkmale:
Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Beseitigung des Niederschlagswassers:
Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgt, sind die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Versickerung von den Grundstückseigentümern bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Tex.Fest BP160-Reitplatz.doc 08.07.2010 sr

Der Bebauungsplan Nr. 160 „Reitplatz Steinrötschstraße“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am.....
als Satzung in Kraft getreten:

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

Simmerath, den.....

.....
(Ratsmitglied)