Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 161
Schmiedstraße 4-6

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 20.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S.729)

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S.185)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

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. 161 „Schmiedstraße 4-6“

Textliche Festsetzungen
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

2.1.1 „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Betriebe),
  nach § 6, Abs. 2, Nr. 4 und Nr. 6 - 8 BauNVO
  und
- Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) nach § 6, Abs. 2, Nr. 8 und § 6, Abs. 3 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

2.1.2 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des Wohngebietes (WA) werden

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe
  und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  nach § 4, Abs. 2, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

2.2 LAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB) UND BAUWEISE § 22 (4) BAUNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Geschossigkeit geregelt und ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die zulässige Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden =OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV).

2.2.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV). Die Firsthöhe (FH) wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung des Gebäudes.

Es wird eine max. zulässige Gebäudehöhe (FH) von 9,0 m festgesetzt.

Bei einer Erweiterung vorhandener Gebäude (Aus- oder Umbau, oder Anbau an vorhandene bauliche Anlagen) können abweichend von den im B-Plan festgesetzten Höhen zur Gebäudeentwicklung auch gegebene Trauf- oder Firsthöhen der Hauptdachfläche einer vorhandenen baulichen Anlage zugrunde gelegt werden.

2.2.4 Traufhöhen werden nicht festgesetzt.

2.2.1 Bezugsmaß für die Höhenfestlegung ist die max. zulässige Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV). Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) darf im Mittel max. 0,5 m über dem vorhandenen Gelände betragen.

2.2.2 Für das Mischgebiet wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, für das Allgemeine Wohngebiet eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

2.2.3 Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig und anzustreben.

Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

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

2.3.1 Die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster), die Anlage von Stellplätzen auch im Bereich der in der Planzeichnung mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.3.2 Vor Garagen (und Carports) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten, so dass vor der Garage ein Kraftfahrzeug bis 5 m Länge abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

2.3.3 Auf den Teilflächen A und B der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung des Landes NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

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

2.4.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten, Zugänge sowie Stellplätze) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach der Bauordnung NW (§ 6 (11) BauONRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4.2 Die Errichtung von Gartenhäusern nach § 14(1) BauNVO (z.B. für die Aufbewahrung von Gartengeräten, -möbeln) bis 30 cbm Brutto-Rauminhalt ist im WA-Gebiet zulässig, wenn diese zu den Grundstücksgrenzen hin eingegrünt sind.

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

2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

2.5.1 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.

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

2.6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS) (§ 9 ABS. 1 NR. 14 UND NR. 20 BAUGB)

2.6.1 Bodenschutzmaßnahmen

Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben.

2.6.2 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.

2.6.3 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen für Aufschüttungen oder Bodenaustausch nur grundwasserunschädliche Materialien eingebaut werden.

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

2.6.5 Gehölzschutz
Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Bepflanzungen sind gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.7 ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)

2.7.1 Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Signatur zur Anpflanzung von Gehölzen gekennzeichneten Flächen ○○○○○○ ist eine landschaftsraumtypische Rotbuchen-Schnitthecke (Pflanzqualität Fagus sylvatica: geeignete Herkunft, v. Str., o.B., Höhe 60-100cm – wahlweise geeignete Forstware) anzulegen.
Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.7.2 Die Durchführung der vorstehenden grünordnerischen Maßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen.

2.8 EINFRIEDUNGEN (§ 86 ABS. 1 NR. 5 BAUONW)

2.8.1 Grundstückseinfriedungen :

Einfriedungen bebauter Grundstücke, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig
- entlang den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke, Holz- oder Drahtzaun.

Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von
- 1,50 m für Zäune,
- 2,00 m für Hecken.

Als Heckenpflanze für Grundstückseinfriedungen wird Rotbuche (Fagus sylvatica) empfohlen:

Eine Einfriedung durch
- Mauern und Gabionen
- Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine),
- Jäger-, Spriegel- oder Rancherzäune

ist unzulässig.

Aufgestellt; Kall Dezember 2013

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

Der Bebauungsplan Nr. 161 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am …….. als Satzung in Kraft getreten:

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

……..…… ……..……

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)