Gemeinde Simmerath Bebauungsplan Nr. 163 Woffelsbach, „Woffelsbacher Bucht“

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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. 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 zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchGNG) in der Fassung 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. 163 „Woffelsbacher Bucht“

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 „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 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.1.3 Für das MI-Gebiet wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2.1 Sondergebiet (SO) für die Erholung gemäß § 10 BauNVO

Das Sondergebiet enthält Lagebezeichnungen unterschiedlicher Zweckbestimmung des Sondergebietes mit besonderen Textlichen Festsetzungen.

2.2.1.1 Sondergebiet „ERHOLUNG UND JUGENDTOURISMUS“, für touristisch genutztes, ferienmäßiges Wohnen im ständigen Wechsel der Belegung.

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen oder Ferienhäuser entsprechend § 10, Abs. 4, Satz 1 BauNVO, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden,
- der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen für Erholung, Freizeit und sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Zelte,
- Serviceeinrichtungen für den Wassersport,
- Zur Bewirtschaftung des Betriebs erforderliche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Rezeption,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Imbisseinrichtungen,

- bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft oder der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs und zum ordnungsmäßigen Betrieb (z.B. Sanitärbereich, Heizung, Küche, Aufenthaltsräume, Restauration, Wasch-, Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen, Abfallbehälter, Feuerlöscher, Fernsprechanlagen, Gemeinschaftsräume, Kiosk) dienen,
- Verbindungswege und Plätze innerhalb des Baugebietes,
- die Anlage eines Uferrandweges,
- Nebenanlagen für die Unterbringung von Bootsutensilien sowie für Anlagen für handwerklich-technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Pflege und Wartung der Anlagen,
- bauliche Anlagen für einen Grillplatz (Grillhütte),
- Anlagen zur Abfallbeseitigung,
- Lagerräume und Ausleihstationen für Sport- und Spielgeräte aller Art (z.B. Boote, Surfbretter, etc.)
- Stellplätze für Besucher und Gäste,
- Wellnessanlagen,
- die Aufstellung eines Zeltes als Indoor-Jugendraum für z.B. Musik- und Spiele.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- betriebsgebundenes Wohnen:
  (eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind).
  Anlagen und Einrichtungen die der Zweckbestimmung Kultur, wie z.B. Musik- und Konzertveranstaltungen, Tagungen entsprechen.

unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung, wie z.B. Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmungen, Nacht- und Tanzlokale jeglicher Art, Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf die Darstellung und Vorführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z.B. Sexkinos, Live- und Peepshows etc.),
- Betriebe, die ausschließlich dem Verkauf von Waren dienen,
- Die Aufstellung von Wohnwagen (Caravans; Wohn- und Reisemobilen).

2.2.1.2 Sondergebiet „Camping“ gemäß §10 Abs. 5 BauNVO

Die Sondergebiete (SO-Camping) dienen vorwiegend als Campingplatz („JUGENDZELTPLATZ“) im Sinne der Begriffsbestimmung der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW-VO).

Im Sondergebiet (SO-Camping) sind zulässig:

- Standplätze, die nur zum vorübergehenden Aufstellen von Zelten und zugehörigen KFZ dienen und während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden,
- (Eine Mindestgröße pro Standplatz von 70 m² ist einzuhalten. Die Standplätze sind als Rasenflächen anzulegen und dürfen nur mittels Schotterrasen oder Rasenwaben befestigt werden.),
- Abortanlagen, Abfallbehälter und Wasserzapfstellen,

- sowie im Bereich der östlichen Teilfläche des SO-Gebietes am Promenadenweg (Flurstücke 750 und 801): die wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betriebene, vorübergehende Aufstellung von max. 15, jederzeit ortsveränderlichen Wohnwagen (Wohn- und Reisemobilen).

unzulässig ist:

- die dauerhafte Aufstellung von Wohnwagen (Caravans; Wohn- und Reisemobilen),
- die Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen, festen Anbauten und Einfriedungen.

Die Zeltplätze des Sondergebiets „CAMPING“ sind Annex des Gesamtkomplexes „ERHOLUNG UND JUGENDTOURISMUS“. Sie dienen dem touristisch genutzten Aufenthalt zum Zwecke der Erholung in Zelten im ständigen Wechsel der Belegung und den der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.
Es gilt die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CW-VO) vom 24.03.2011.

2.2.1.3 „Sonstiges Sondergebiet“ Campingplatz (SO-Versorgung/Information) gemäß §11 Abs. 2 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-Versorgung/Information) sind zulässig:
- Sanitäreinrichtungen,
- Information und Serviceeinrichtungen für den Wassersport,
- Sportanlagen sowie Lagerräume und Ausleihstationen für Sportgeräte,
- Kiosk.

2.2.1.4 Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzung
Ausnahmsweise ist eine Verschiebung der festgesetzten Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzung der Sondergebiete „CAMPING“ der Ziffer 2.2.1.2 zum Sondergebiet „ERHOLUNG UND JUGENDTOURISMUS““ (Ziffer 2.2.1.1) um max. +/- 5,0 m zulässig, wenn
- die Parzellierung oder
- die tatsächliche oder städtebaulich sinnvolle Nutzung dies erfordert.

2.2.1.5 Anlage von Garagen, Carports und Nebenanlagen
In den Sondergebieten der Ziffer 2.2.1.2 „CAMPING“ und 2.2.1.3 („SO-Versorgung/Information“) sind Garagen und Carports sowie sonstige im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO allgemein zulässige, untergeordnete Nebenanlagen, bauliche Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

2.2.1.6 Anlage von Stellplätzen
Im SO-Gebiet 2.2.1.1 „ERHOLUNG UND JUGENDTOURISMUS““ sind je Standplatz ein Stellplatz und je Unterkunftsgebäude höchstens zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge, für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, zulässig. Die Stellplätze können auch auf gesonderten Flächen als Sammelstellplatzanlagen für mindestens fünf Abstellplätze angelegt werden. Garagen sind unzulässig. Sammelstellplätze sind einzugrünen.

2.2.1.7 Erschließungswege
Innerhalb der Sondergebiete ist die Anlage von inneren Erschließungswegen sowie eines max. 3m breiten Uferrandweges zulässig.

2.3 LAGE, HÖHE UND ABMESSUNGEN BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB) UND BAUWEISE § 22 (4) BAUNVO)

2.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie die zulässigen First- und Traufhöhen geregelt.

2.3.2 Die zulässige Grundflächenzahl, das Maß der Geschossflächenzahl und die max. zulässige Geschossigkeit sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel) sind abweichende Traufhöhen zulässig.

2.3.3 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die zulässige Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (uV).

2.3.4 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV).

In den Sondergebieten am Promenadenweg darf eine Firsthöhe ca. 292,5 m über NHN (= Firsthöhe des vorhandenen Rezeptionsgebäudes, Promenadenweg Nr. 5) nicht überschritten werden.

2.3.5 Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

2.3.6 Bezugsmaß für die Höhenfestlegung ist die max. zulässige Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV). Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) darf höchstens 1,0 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Geländepunkt an einer Außenwand der baulichen Anlage.

2.3.7 Festgesetzt ist offene Bauweise. Abweichend von den Festlegungen der Baunutzungsverordnung gelten in den Sondergebieten Beschränkungen der Gebäudelänge und Gebäudebreite. Die max. zulässige Länge und Breite ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung (O_1 bzw. O_2) zu entnehmen.

2.3.8 Der Umbau- oder die Erneuerung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen ist abweichend von den Festsetzungen des B-Planes auch in den bisherigen Gebäudemaßen, Trauf- und Firsthöhen der auf dem Grundstück vorhandenen Baukörper zulässig.

2.4 GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS (§ 12 (6)

2.4.1 Innerhalb des Mischgebietes sind Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO 2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

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.

2.4.1 In den Sondergebieten sind Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO 2 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der in der Planzeichnung mit „St“ gekennzeichneten Fläche anzulegen.

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist unzulässig.

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

2.5.1 Innerhalb des Mischgebietes ist die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

2.5.2 Im Sondergebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.

2.5.3 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.

2.5.4 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche des Dorfplatzes sowie entlang des Randweges ist im Rahmen der Durchführung von örtlichen Großereignissen (z.B. Rursee in Flammen) für max. 3 Veranstaltungen pro Jahr die Aufstellung von Verkaufsständen zulässig.

2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

2.6.1 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.

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

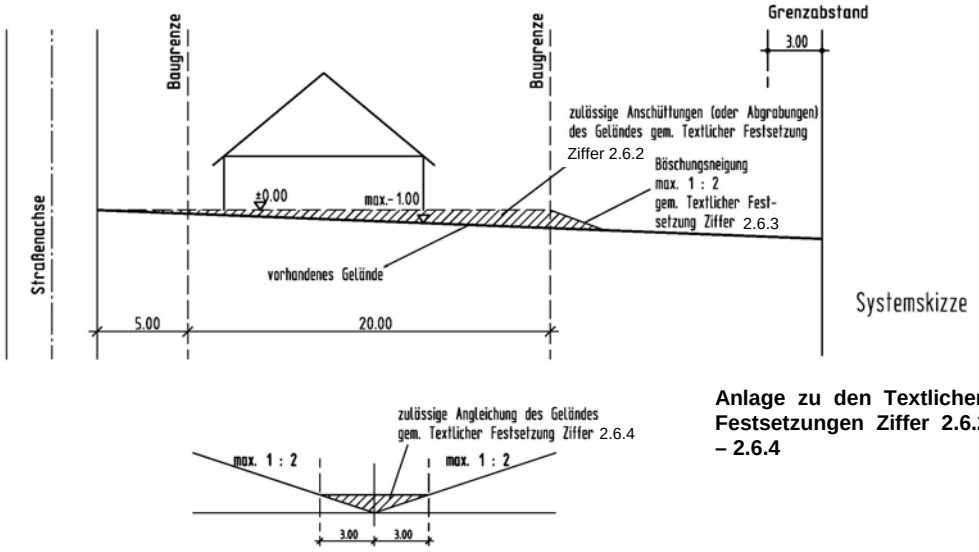
Die zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe für bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen) beträgt 1,0 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt des vorhandenen Geländes mit der Linie der jeweiligen Außenwand.

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

2.6.3 Im MI-Gebiet ist die Veränderung der Geländeoberfläche ab Hinterkante der baulichen Anlage in einem Böschungsverhältnis von max. 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen. (siehe nachfolgende Systemskizze).

2.6.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung vorgenommen worden, darf der gesamte Bereich des Grenzabstandes beider Grundstücke bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,0 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden (siehe nachfolgende Systemskizze).

2.6.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite zulässig.



Anlage zu den Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.6.2 – 2.6.4

2.6.6 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.

2.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

2.7.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportanlagen einschließlich zugehörigen Nebeneinrichtungen“ ist die Anlage von Spiel- und Sportfeldern (wie z.B. Picknickplatz, Beachvolleyball- und Speedsoccerfeld, Liegewiese, Grillplatz) mit zweckgebundenen baulichen Nebenanlagen (z.B. Beleuchtungsanlagen, Ballfangzaun etc.) zulässig.

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

2.8.1 Bodenschutzmaßnahmen

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten 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 und nach Möglichkeit auf Flächen für Vegetationsentwicklung wieder aufzubringen. 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.

2.8.2 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.

2.8.3 Befestigung von Stellplätzen
Die Stellplätze in den Sondergebieten sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder teilversiegelnden Belägen (z.B. Pflaster mit 1 cm breiten Fugen, Kunststoffwaben, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteinen u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

Ausgenommen hiervon sind bereits befestigte Flächen des Haupt-Zufahrtsbereiches des Sondergebietes sowie die Flächen im Umfeld bestehender Gebäude.

2.8.4 Befestigung von Wegen
In den Sondergebieten und öffentlichen Grünflächen sind die Erschließungswege ohne Hochbordsteine (Amphibienschutz) auszuführen.

2.8.5 Gehölzschutz
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. Eine Inanspruchnahme von Gehölzflächen ist durch einen Bauschutzzaun oder ähnliches zu unterbinden.

Dieser Schutz beinhaltet für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe mind. 2 m), der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert.

2.8.6 Die Verwendung von Kupferrohren und -rinnen 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.

2.9 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN INNERHALB DES BEBAUUNGS--PLANGEBIETES

2.9.1 In den Grünflächen entlang von Gewässern sind sämtliche nicht bodenständige (bodenständig =einheimisch und standortgerecht) Gehölze (insbesondere sämtliche Nadelgehölze) zu entfernen (nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober

und 28. Februar). Die zu entfernenden Gehölze sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen.

Die Ufergehölze sind abschnittsweise durch Einzelstammentnahme in Zeitabständen von 15 bis 20 Jahren auf den Stock zu setzen. Künftiger Nadelholzanflug ist turnusgemäß mindestens alle 5 Jahre zu entfernen.

2.9.2 Im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichnete Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

2.9.3 Nördlich des Sondergebietes (Parzelle 801) ist das Bachbett des Wolfsbachs aufzuweiten und eine mindestens 150 m² große Wasserfläche (Retentionsfläche) anzulegen.

2.9.4 Die Gewässerrandstreifen des Wolfsbaches sind in einer Mindestbreite von 3,0 m ab Oberkante Böschung nach wasserwirtschaftlichen Erfordernissen und ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im Gewässerrandstreifen vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen. Eventuell aufkommender Nadelholzanflug ist turnusgemäß alle 5 Jahre zu entfernen. Ufergehölze sind in Zeitabständen von 10 -15 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Details werden im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahrens zum Gewässerumbau des Wolfsbaches geregelt.

2.9.5 Heckenpflanzungen des MI- und des SO-Gebietes
Zur Eingrünung des Misch- und Sondergebietes sind im Süden der Gemeinbedarfsfläche, der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie nördlich und westlich des SO-Gebietes (Flurstücke 801 und 914) Schnitthecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Nördlich des Mischgebietes sind –in möglichst gleichmäßigem Abstand von ca. 10 bis 12 m–, Durchwachser vorzusehen, welche entsprechend zu pflegen und kontinuierlich zu erneuern sind.

2.9.6 Baumpflanzungen Im SO-Gebiet:
Zur Gliederung des Sondergebietes sind randlich –in möglichst gleichmäßigen Abständen von ca. 15 m –heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß der Artenliste (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 16 -18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterschreitung der Anzahl der in der Planzeichnung festgelegten Bäume (=18 Bäume) ist nicht zulässig.

Bei der Planung von Ein- und Ausfahrten des Sondergebietes sind die im Plan dargestellten Baumstandorte bestmöglich zu berücksichtigen. Eine Verschiebung der Baumstandorte entlang der Straßen und Wege ist zulässig, soweit dies durch die Lage von Grundstückszufahrten, Gebäudezugängen, Leitungen, Parzellengrenzen o.ä. begründet ist.

2.9.7 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:
Zur Gliederung notwendiger Stellplätze ist im Bereich der Stellplatzflächen mindestens 1 Baum pro 5 Stellplätze, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 16 - 18 cm) in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.9.8 Baumpflanzungen innerhalb öffentlicher Grünflächen:
Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Gliederung der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mindestens 20 heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß der Artenliste (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14 -16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Planzeichnung sind Bäume symbolisch dargestellt; die Baumstandorte können entsprechend der späteren Grünflächengestaltung verschoben werden. Eine Unterschreitung der Mindestanzahl ist nicht zulässig.

2.9.9 Die zu begrünenden Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen der Wendelinusstraße sind gärtnerisch zu gestalten (mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen oder einzusäen) und dauerhaft zu pflegen. Es sind 6 Laubbäume der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3xv. m.B. StU 16-18 cm zu pflanzen.

2.9.10 Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme bzw. Inbetriebnahme zu erfolgen.

2.9.11 Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung öffentlicher Flächen ist durch eine 3-jährige Anwuchspflege abzusichern (DIN 18919).

2.9.12 Die Grünflächen und Pflanzungen sind gegen Mäuserverbiss und mechanisch gegen Wildverbiss zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Pflanzausfälle sind laufend jährlich durch heimische Laubgehölze der Artenliste zu ersetzen.

2.9.13 Artenliste

<u>Bäume in den Sondergebieten, z.B.:</u>

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Holzapfel	-	Malus sylvestris
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Winterlinde	-	Tilia cordata

<u>Bäume für Stellplätze, z.B.</u>

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Traubeneiche	-	Quercus petraea

An Stelle von Laubbäumen können auch hochstämmige Obstgehölze (z.B Kirschbäume) gepflanzt werden.

Bäume und Sträucher an Gewässern, z.B.:

Esche	-	Fraxinus excelsior
Ohrweide	-	Salix aurita
Bruchweide	-	Salix fragilis
Silberweide	-	Salix alba
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa

Sträucher, z.B.:
Mindestpflanzgröße v.Str., o.B., Höhe 60-100 cm

Blut-Johannisbeere	-	Ribes sanguineum
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Eingriffliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Feldahorn	-	Acer campestre
Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Ohrweide	-	Salix aurita
Salweide	-	Salix caprea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Wasserschneeball-	-	Viburnum opulus
Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

Heckenpflanzen, z.B.:
Mindestpflanzgröße v.Str., o.B., Höhe 80-100 cm

Eingriffliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 86, ABS. 1 BAUONW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUGB FÜR DIE SONDERGEBIETE ERHOLUNG UND JUGENDTOURISMUS

- Die Gebäude sind in nach außen sichtbarer Holzbauweise einheitlich in Form und Gestalt auszubilden.
- Dächer sind als geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10° und max. 35° (im SO-Gebiet Versorgung/Information max. 30°) auszubilden.
- Als Außenwände werden nur Holzfassaden in naturbelassenen, farbig gebeizten oder erdfarbenen Tönen zugelassen.

3.1 In den Sondergebieten sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Die zulässigen Neigungen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.

3.2 Begrünte Dächer sind zulässig. Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

3.3 Dacheindeckung
Die Dachflächen, mit Ausnahme von Grasdächern, sind in anthrazit oder dunkelgrauen bis schwarzen Materialien mit matter Oberfläche (nur engobiert) einzudecken. Dacheindeckungen mit bunten Farben oder hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

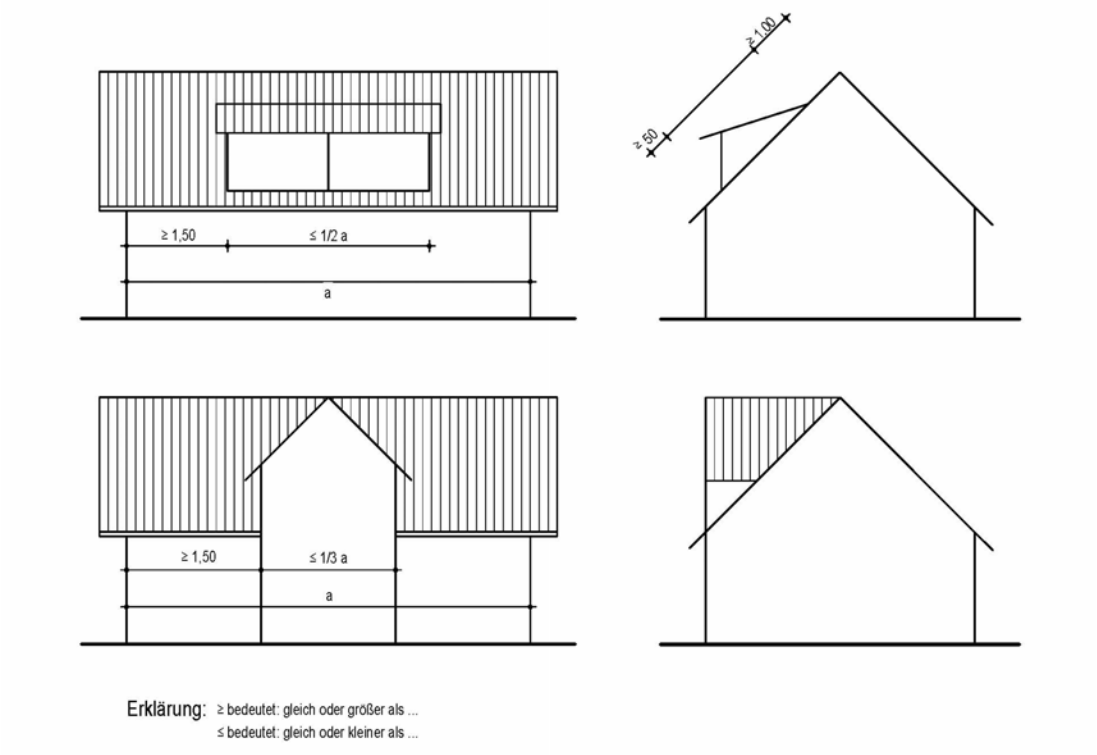
3.4 Dachaufbauten
Die Ausbildung von Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebeln) für das Dach des Haupthauses ist zulässig. Es gelten folgende Vorschriften:

Pro Dachseite ist nur eine Gestaltungsform zugelassen.

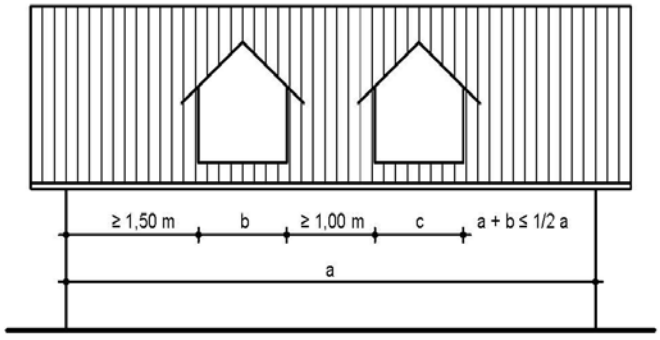
Für Dachaufbauten gilt:
- Bei der Ausbildung von Dachaufbauten sind die vorgeschriebenen Mindestabstände zu First und Traufe (gemäß der nachstehenden zeichnerischen Festsetzung) einzuhalten.

- Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° und größer zulässig.
- Bei Zwerchgiebeln sind Dachaufbauten unzulässig.
- Dachausschnitte und Flachdachgauben sind unzulässig

Zulässig sind Dachgauben und Zwerchgiebel (Zwerchhäuser) gemäß den Maßen den nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen:



Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,00 m als Abstand verbleiben. Eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachgauben ist möglich.



Die Ausbildung von Dachreitern (Aufbauten auf dem First) zur Belichtung des Gebäudes ist zulässig, sofern die Aufbauten eine Höhe von 50 cm über First nicht überschreiten und die Aufbauten die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

3.5 Imitationen von Naturstein, Holz, Verblendmauerwerk oder sonstige Imitationen sowie leuchtende oder reflektierende Materialien und Farben an den Gebäudefassaden sind nicht zulässig.

3.6 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Erschließungswege innerhalb der Sondergebiete mit Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Gelände, Einfriedungen mit Bruchsteinmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

3.7 Als Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen werden folgende standortgerecht-heimische Heckenpflanzen empfohlen:

Hainbuche	(Carpinus betulus),
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Rotbuche	(Fagus sylvatica),
Stechpalme	(Ilex aquifolium),
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare).

Drahtzäune sind als Einfriedungen nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt und durch diese verdeckt sind oder grundstücksseitig der Hecke angelegt werden. Eine Einfriedung durch
- Mauern (mit Ausnahme begrünter Stützmauern),
- Betonformsteine (wie z.B. Pflanzsteine),
- Jäger- oder Rancherzäune
- ist unzulässig.

Zwischen dem Uferweg und den sich anschließenden Uferböschungen des Rursees sind Einfriedungen (außer mit Schnitthecken mit max. 0,8 m Höhe) nicht zulässig.

Aufgestellt Kall: April 2011
Ergänzt/Geändert: Mai 2011

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

Text-Fest-BP163 05-2011.doc
Stand: 25.05.2011

Der Bebauungsplan Nr. 163 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am …….. als Satzung in Kraft getreten:

Simmerath, den…….. Simmerath, den……..

…….. ……..

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)