Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 166

„Buschgasse“

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Eicherscheid
StädteRegion/Kreis:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Begründung zum Bebauungsplan**
  (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**
  (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
Mai 2017

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

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes** (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	3
1.	Aufstellungsbeschluss, Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2.	Anlass und Ziel des Verfahrens	3
3.	Planungsrechtliche Vorgaben	3
4.	Beschreibung des Plangebietes	4
5.	Art baulichen Nutzung	4
6.	Maß der baulichen Nutzung	5
7.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
8.	Flächenbilanz	7
9.	Erschließung	7
10.	Ver- und Entsorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	7
11.	Immissionsschutz	8
12.	Natur- und Artenschutz, Grünordnung	9
13.	Bodenordnung	9
Hinweise und Empfehlungen		10
B	**Textliche Festsetzungen** (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	11
1.	Rechtsgrundlagen	12
2.	Festsetzungen	12

A. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung vom 29.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Buschgasse" im Ortsteil Eicherscheid beschlossen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt und erstreckt sich über die Flurstücke Nrn. 63, 64, 65, 66, 147, 469, 470, 558, 559, 560 sowie 60, 61, 62, 160, 389 und 561 jeweils teilweise, Flur 5, der Gemarkung Eicherscheid. Die Gebietsgröße beträgt rd. 2,8 ha.

2. Anlass und Ziel des Verfahrens

Vorrangig wird, aufgrund der anhaltenden Nachfrage, durch diese Planung das Ziel verfolgt attraktive Bauflächen im Gemeindegebiet zu schaffen.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Ortsteils Eicherscheid sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Baulücken geschlossen und die vorhandene Ortslage abgerundet werden.

Das Leitbild der baulichen Entwicklung ist die Schaffung einer aufgelockerten und durchgrünten Bebauung sowie ein weitestgehender Erhalt der vorhandenen, landschaftsgestaltenden und ortstypischen Hecken.

Des Weiteren sollen im Hinblick auf die zukünftige demographische Entwicklung durch die vorliegende Planung die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhauses geschaffen werden.

Gegenüber anderen Standorten stellt sich die bereits teilweise vorhandene und im Bereich der Wirtschaftswege zu ergänzende Erschließung als Vorteil heraus, da durch den Anschluss weiterer Bauflächen die bestehenden Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen zukünftig besser ausgelastet werden können.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Simmerath (rechtskräftig seit April 2012) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche" ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt und eine Anpassung des FNP ist nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten „förmlichen Verfahren", da es sich bei der Planung um die erstmalige Entwicklung einer Außenbereichsfläche handelt.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Eicherscheid und umfasst eine Fläche von rund 2,8 ha. Erschlossen wird das Plangebiet über die „Buschgasse" und in Ergänzung hierzu über die vorhandenen und im Zuge der Planung noch auszubauenden Wirtschaftswege.

Die maximalen Ausdehnungen des Plangebietes liegen bei rund 410 m von Südosten nach Nordwesten und ca. 165 m von Norden nach Süden. Der maximale, aus der Vermessungsgrundlage eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs hervorgehende, Höhenunterschied in dem von Südwesten nach Nordosten abfallenden Gelände liegt bei ca. 13 m.

Insgesamt lässt sich das Plangebiet als typischer Ortsrandbereich charakterisieren.

Derzeit wird es mit seinen Wiesen und Weideflächen sowie einer Weihnachtsbaumkultur überwiegend landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland genutzt. Des Weiteren zählt eine Gartenfläche des im Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohnhauses zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im westlichen und südlichen Bereich schließt das Plangebiet an vorhandene, überwiegend Wohnzwecken dienende, Bebauungen an. Im Norden und Osten grenzen hingegen weitere Wiesen und Weideflächen, sowie ein über die „Buschgasse" erschlossenes Wohnhaus an das Plangebiet.

Besondere Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind die Sportplätze und die Veranstaltungsstätte „Tenne Eicherscheid". Da sich das Plangebiet in deren Einwirkungsbereich befindet wurde im Vorfeld der Planung eine schalltechnische Prognose erstellt (siehe Kapitel 11).

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet gemäß § 5 BauNVO als „Dorfgebiet" (MD) ausgewiesen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die nach § 5, Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 5, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)

im Plangebiet nicht zugelassen. Des Weiteren sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO aufgrund der Wahrung des Gebietscharakters unzulässig.

Neben dem „Dorfgebiet" wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine „private Grünfläche" zum Erhalt und Schutz der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine Gestaltungssatzung erarbeitet, die ergänzend zum Bebauungsplan erlassen werden soll.

6. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Höhenentwicklung des Geländes ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Um einer zu starken Inanspruchnahme von Flächen vorzubeugen und eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu realisieren ist für die großzügigen und zum Teil bereits als Baugrundstücke parzellierten Flurstücke eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) vorgesehen. So wurde für die großen Grundstücke in direkter Ortsrandlage wurde eine GRZ von 0,25, und für die restlichen Grundstücke eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Nach den Vorgaben der Geschossigkeit und GRZ richten sich die Festsetzungen der Geschossflächenzahlen mit Werten von 0,35 am direkten Ortsrand und 0,4 für das restliche Plangebiet.

Die Höhe der baulichen Anlagen entspricht den ortsüblichen Festsetzungen (max. zulässige Firsthöhe von 9,0 m und max. zulässige Traufhöhe von 4,0 m), um eine gewisse Limitierung der entstehenden Gebäudekörper und ein –möglichst– ansprechendes Erscheinungsbild zu erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und Höhenentwicklung des Geländes ist eine solche Limitierung notwendig, um eine Fernwirkung der Bebauung zu vermeiden.

Zur Höhenfestlegung der künftigen Bebauung sind in den Textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung Bezugsmaße für eine max. zulässige Höhe des untersten Vollgeschosses (uV) vorgegeben. Den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sowie der Textlichen Festsetzung der Ziffer 2.2.7 ist zu entnehmen, wie die jeweils zulässige max. Höhe des untersten Vollgeschosses (Oberkante Fertigfußboden =OKFF) festgesetzt ist.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind als Dachformen Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 45° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 10 bis 45° zulässig, um auch moderne Bauvorhaben zu ermöglichen.

Durch die im Plangebiet festgesetzte Beschränkung der Wohneinheiten mit max. zwei Wohnungen in Wohngebäuden soll der ländlich geprägte Gebietscharakter gewahrt bleiben.

Eine Ausnahme stellt das nördlichste Baugrundstück des Flurstücks Nr. 470 dar. Hier wurde eine Begrenzung auf 4 Wohneinheiten festgesetzt um an dieser Stelle gegebenenfalls auch Hausgruppen, ein Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhaus realisieren zu können.

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Weitgehend orientiert an den bestehenden Flurstücken sollen ca. 16 neue Baugrundstücke entstehen. Die tatsächliche spätere Neuparzellierung wird im Bebauungsplan nur als Vorschlag dargestellt und bleibt der Nachfrage vorbehalten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden den künftig möglichen Grundstücksausnutzungen durch Festsetzung von gestaffelt angeordneten Baufenstern, überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie den Längen- und Breitenbeschränkungen klare Grenzen vorgegeben.

Die Baufenster weisen, mit Ausnahme eines Grundstücks, bei dem die Möglichkeit gegeben sein soll, ein Mehrfamilienhaus oder eine Hausgruppe zu errichten, eine Tiefe von 17,0 m auf. Das Baufenster des „Mehrgenerationen"-Hauses weist eine maximale Tiefe von 24,0 m auf.

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, beinhaltet jedoch Längen- und Breitenbeschränkungen. Die Längenbeschränkung ist für Einzelhäuser bei 16,0 m, bei Doppelhäusern bei jeweils 10,0 m je Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen bei 24,0 m festgesetzt. Für Hausgruppen wird zusätzlich eine Breitenbeschränkung von 11,5 m festgesetzt. Einzelhäuser, die eine Länge von 13,0 m überschreiten, und Doppelhäuser, die eine Länge von 16,0 m überschreiten, sind in der Bauflucht durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung zu gliedern. Ziel dieser Festsetzung ist es, durch die Limitierung und Gliederung eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

Um die Bebauung zum Ortsrand hin weiter aufzulockern, sind im Bereich der „Unteren" Buschgasse nur Einzelhäuser zulässig. Auf dem für ein Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhaus vorgesehenen Grundstück sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig. Im restlichen Plangebiet dürfen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser errichtet werden.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu platzieren. Auf diese Weise soll eine gestreute Bebauung und übermäßige Versiegelung vermeiden werden.

Des Weiteren dürfen Garagen und Nebengebäude nur an einer Seite an das Haupthaus angebaut werden. Durch diese ergänzende Festsetzung soll eine durchgehende Bebauung entlang der Straßen vermieden und Durchblicke in die freie Landschaft gesichert werden.

Gemäß der Textlichen Festsetzung der Ziffer 2.5.1 dürfen Terrassen auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster errichtet werden.

8. Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,8 ha Diese teilen sich wie folgt auf:

		ha	%
Plangebiet gesamt		2,81	100
Dorfgebiet (MD)		2,17	77
darin Erhalt von Hecken	(0,12)		
darin Anpflanzung von Hecken	(0,02)		
Straßenverkehrsfläche		0,46	17
darin Erhalt von Hecken	(0,02)		
Private Grünfläche		0,18	6
darin Erhalt von Hecken	(0,01)		

9. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Buschgasse" sowie durch in diese einmündende Wirtschaftswege erschlossen und somit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Für zwei an den Wirtschaftswegen gelegene, über die Buschgasse bereits erschlossene und bebaute Grundstücke wird entlang der noch auszubauenden Wirtschaftswege ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Erschließung dieser Grundstücke weiterhin über die bereits vorhandene Straße erfolgt.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist folglich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt somit den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen.

10. Ver- und Entsorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ...) ist durch Anschluss an die in der Straße „Buschgasse" bereits vorhandenen Anlagen bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet.

Gemäß Mitteilung des zuständigen Stromversorgers (STAWAG Aachen) kann zur Stromversorgung des Plangebietes ggf. eine Erweiterung des Niederspannungsnetzes erforderlich werden. Dies kann jedoch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Einrichtung einer zusätzlichen Versorgungsstation oder eine Festsetzung von Leitungsrechten im Plangebiet wird somit nicht erforderlich.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen

werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dabei besteht eine Gleichwertigkeit von Versickerung, Verrieselung oder ortsnaher Einleitung.

In Eicherscheid gibt es historisch bedingt überwiegend keine planmäßige Niederschlagswasserableitung. Das Niederschlagswasser wird stattdessen über die Bankette bzw. auf den Grundstücken abgeleitet.

Im Zuge der Entwässerungsplanung wird daher ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des im Plangebiet anstehenden Bodens erstellt. Sollte sich dabei –wieder erwarten– herausstellen, dass aufgrund der Bodenschichtungen die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung auf den Baugrundstücken nicht gegeben ist, würde das Plangebiet im Trennsystem entwässert.

Vorab wurde festgestellt, dass ein Trennsystem bei den örtlich vorhandenen Randbedingungen realisiert werden kann. Das Niederschlagswasser würde dann in den nordöstlich des Plangebietes zur Verfügung stehenden Vorfluter „Brommersbach" eingeleitet.

Die Einzelheiten zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen eines dem Bebauungsplan nachgeschalten wasserrechtlichen Verfahrens –parallel zum Baugenehmigungsverfahren– geregelt und die Entwässerungsleitungen entsprechend der anfallenden Wassermengen dimensioniert.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über ein Pumpwerk südöstlich des Sportplatzes der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt. Der Anschluss erfolgt über einen reinen Schmutzwasserkanal.

11. Immissionsschutz

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Veranstaltungsstätte „Tenne"-Eicherscheid sowie der Sportstätten des örtlichen Fußballvereines befindet wurde im Vorfeld der Planung eine schalltechnische Prognose erstellt. Als Ergebnis dieser Prognose ist festzuhalten, dass durch die Sportplätze die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzen der Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Aufgrund der z.T. geräuschintensiven Veranstaltungen in der „Tenne Eicherscheid" wäre eine Wohnnutzung im Plangebiet zunächst weitgehend auszuschließen gewesen. In Folge weitergehender konkreter Schallmessungen wurde durch den Schallgutachter jedoch die Möglichkeit aufgezeigt durch bautechnische Veränderungen an der Veranstaltungsstätte schallmindernde Maßnahmen (Schließen von Dachöffnungen, Bau eines Windfangs für den Eingangsbereich) durchzuführen, so dass die für eine Dorfgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten und schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet realisiert werden können.

Nach Durchführung der vorgenannten Schallminderungsmaßnahmen ist durch den Gutachter abschließend noch einmal zu bestätigen, dass die den Berechnungen zu Grunde liegenden Ausgangswerte vor Ort tatsächlich anzutreffen sind und die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

12. Natur- und Artenschutz, Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Heckenlandschaft um Eicherscheid" (LSG Ziffer 2.2-18). Zum Erhalt der Schutzziele werden die Hecken weitestgehend erhalten und ergänzt.

Weiter bedarf das Planverfahren einer Umweltprüfung, die gemäß § 2a BauGB in einem gesonderten Teil der Begründung als vorläufiger Umweltbericht dargestellt und der Planung beigefügt ist. Diese hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung für alle Schutzgüter Konfliktpotentiale bietet. Durch die Formulierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können jedoch die meisten Konflikte vermieden oder vermindert werden, sodass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen.

Die Belange des Artenschutzes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen, was in einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I ermittelt wurde. Demnach verstößt die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes.

Um die nicht vermeidbaren Konflikte der Planung auszugleichen, wurden landschaftspflegerische Maßnahmen formuliert. Zu diesen zählen die bereits erwähnten Maßnahmen zum Erhalt und zur Ergänzung der Rotbuchenhecken. Unter anderem wird der Heckenbestand mit Durchwachsern im nordwestlichen Plangebiet zum Erhalt festgesetzt, um den Bestand zu sichern und eine Abgrenzung des Plangebietes zum angrenzenden Sportplatz beizubehalten.

Zusätzlich ist die Anpflanzung neuer Rotbuchenhecken vorgesehen, um den Verlust von Vegetationsfläche und Gehölzen auszugleichen. Ferner wird im Bebauungsplan zur Kompensation festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen oder, wenn möglich, zu erhalten ist.

Die Erhaltungs-, Ergänzungs- und Anpflanzungsbereiche sind in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet.

Dennoch verbleibt durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes 166 ein Kompensationsdefizit von 97.360 Punkten, welches über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath ausgeglichen wird.

13. Bodenordnung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die vorhandene Straße „Buschgasse" bereits teilweise gesichert. Die restliche Erschließung wird über den Ausbau der von der Buschgasse zum Sportplatz führenden Wirtschaftswege sichergestellt.
Um entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den im nördlichen Plangebiet gelegenen Bauparzellen der Flurstücke 61 und 470 zu gewährleisten, wurden Teilbereiche des Flurstückes 60 in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Im Rahmen einer Neuparzellierung können auch bei einer Aufteilung von Flurstücken in mehrere Baugrundstücke bodenordnende Maßnahmen notwendig werden.

Hinweise:

Immissionsschutz
Nach Durchführung der im Schalltechnischen Gutachten vom 20.03.2014 für den Veranstaltungsort „Tenne" vorgeschlagenen bauakustischen Maßnahmen zur Schallminderung ist der zuständigen Fachbehörde eine gutachterliche Bestätigung vorzulegen, dass die den Berechnungen zu Grunde liegenden Ausgangswerte vor Ort tatsächlich vorzufinden sind und die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

Ausführung von Kellergeschossen
Keller und Gründungen sollten entsprechend der anstehenden Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant werden. Sofern der Bau von Kellergeschosse vorgesehen ist, wird angeregt, diese mit wasserdichten Wannen zu planen und ausführen

Empfehlungen:

Baugrunduntersuchung
Auf Anregung des geologischen Dienstes NRW wird empfohlen im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung vor Baubeginn die Baugrundeigenschaften zu ermitteln und zu bewerten.

Aufgestellt: Kall, Mai 2017

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

Begr-BP166 Buschgasse_05-2017.docx
Stand: 22.05.2017

Der Bebauungsplan Nr. 166 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

Simmerath, den.....

.....
(Ratsmitglied)

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 166
Buschgasse

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. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der Neufassung vom 29.04.2003 (GV. NRW S. 254), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW S. 133).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 729), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW S. 294).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 100 des Gesetztes vom 7. August 2013 (BGBl I. S. 3154), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) (1)zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

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

jeweils in der z.Zt. der Planaufstellung geltenden Fassung

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 166 „Buschgasse“

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

Nicht zulässig werden die nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
  und
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe), nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO,
- sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO.

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 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit sowie die zulässigen First- und Traufhöhen geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht als Vollgeschossen geltenden Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

2.2.4 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die max. zulässige Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.5 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. Die max. zulässige Traufhöhe für die Hauptdachfläche ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.6 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.

2.2.7 Bezugsmaße für die Höhenfestlegung der Gebäude sind die grundstücksseitige Begrenzung der Verkehrsfläche (a.) oder das natürlich vorhandenen Gelände (b) gemäß der Festlegung der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung.

a.) Höhenfestlegung mit Bezug zur Erschließungsstraße:
Bezugsmaß für die Höhenfestlegung zur Erschließungsstraße (gemittelte Höhe der Oberkante (OK) der jeweiligen grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) ist die max. zulässige Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV).

b.) Höhenfestlegung mit Bezug auf das natürliche Gelände:
Bezugsmaß für die max. zulässige Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) ist die Höhe des natürlich anstehenden Geländes, gemessen im Mittel der rückwärtigen Gebäudeaußenwand.

Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse.

Die Festlegungen der max. zulässigen Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.2.8 Die zulässigen Neigungen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.

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

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.

2.2.10 Gemäß §9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise „abw." festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Längen- und Breitenbeschränkungen festgesetzt werden.

2.3 ABMESSUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB)

2.3.1 Im Plangebiet sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als freistehende Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 16,0 m, als Doppelhaus mit einer Länge von max. jeweils 10,0 m je Doppelhaushälfte zulässig.

2.3.2 Freistehende Einzelhäuser, die eine Länge von 13,0 m überschreiten, und Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern, die eine Länge von 16,0 m überschreiten, sind in der Bauflucht durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung mit einer Mindesttiefe von 1,0 m zu gliedern.

2.3.3 Bei der Errichtung von Hausgruppen oder Mehrfamilienhäusern sind eine Gebäudelänge von max. 24,0 m sowie eine Gebäudebreite von max. 11,5 m zulässig.

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

2.4.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

An das Hauptgebäude dürfen Garagen oder Carports seitlich nur an einer Gebäudeseite angebaut werden.

2.4.2 Geschlossene Garagen sind nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis 5 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

2.4.3 Eine senkrecht zur Erschließungsstraße orientierte Anordnung von mehr als zwei Carports oder Garagen nebeneinander ist nicht zulässig. Parkierungsflächen mit mehr als zwei Carports oder Garagen sind über eine gemeinsame Zufahrt an die Erschließungsstraße anzubinden.

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

2.5.1 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) BauO NW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.5.2 An das Hauptgebäude dürfen Nebenanlagen seitlich nur an einer Gebäudeseite angebaut werden.

2.5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf max. eine untergeordnete Nebenanlage (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen etc.) je Baugrundstück errichtet werden.

2.5.4 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.

2.6 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.

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

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

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

2.7.1 Freischnitt und Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

2.7.2 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Hecken und Bäume sind zu erhalten. Für die Erschließung der beabsichtigten Bebauung im Plangebiet dürfen die vorhandenen Hecken für maximal eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück mit einer Breite von jeweils maximal 4,0 m durchbrochen werden. Die Hecken und Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.7.3 Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Einzelbäume oder flächiger Gehölzbestände sind die Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. 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).

2.7.4 Nicht überdachte Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und Hauszuwegungen sind mit wasserdurchlässigen oder nur teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

2.7.5 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. Für die Lagerung müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgenommen werden. Die Lagerung ist auf bereits gestörten Flächen anzustreben. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Bodenerosionen sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Die Kronentraufbereiche vorhandener Gehölze sind von nicht nur unerheblichen Bodenbedeckungen freizuhalten.

2.7.6 Bei Abtragung des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Material ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

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

2.7.8 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.

2.8 ERHALT UND ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a und b BAUGB)

2.8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein geeigneter standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der nachstehenden Artenliste oder ein standortgerechter Obstbaum gemäß der Empfehlungsliste des Landschaftsplanes Simmerath anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

Kann ein auf einem Baugrundstück ein vorhandener Laubbaum mit einem Stammumfang >16 cm in Brusthöhe (= ca.130 cm Höhe) erhalten bleiben, darf auf die entsprechende Neupflanzung je 500 m² verzichtet werden.

Folgende Mindestqualität ist bei der Pflanzung von Laubbäumen einzuhalten:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, min. 10-12 cm Stammumfang und 200 cm Höhe,

Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Für die Pflanzung von Obstbäumen ist folgende Mindestqualität zu beachten: Hochstamm, 2 x verpflanzt, min. 8-10 cm Stammumfang und 160 cm Höhe.

Beispielsorten Obstbäume:

- Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Luxemburger Renette, Kaiser Alexander;
- Birne: Gute Graue, Frühe aus Trevoux, Gute Luise, Köstliche aus Charneux;
- Pflaume: Hauszwetschge, Nancymirabelle, Ontariopflaume, Bühler Frühzwetschge
- Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Kassins Frühe Herzkirsche;
- Sauerkirsche: Morellenfeuer, Schattenmorelle, Ludwigs Frühe

Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.8.2 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind einreihig mit einer Rotbuchenhecke zu bepflanzen.
Es sind pro lfd. Meter 3-4 Individuen der Rotbuche (Fagus sylvatica, Mindestqualität: Sträucher, min. 2 x v., 80-100 cm) anzupflanzen.
In einem Abstand von max. 20 m sind innerhalb der Hecke Überhälter zu entwickeln (Fagus sylvatica, Mindestqualität: Heister, min. 1 x v, min. 6 cm Stammumfang und 150 cm Höhe).
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

2.8.3 Der Bestand an landschaftsraumtypischen Rotbuchenhecken ist entsprechend der Kennzeichnungen in der Planzeichnung zu erhalten. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.8.4 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gekennzeichneten Rotbuchenhecken sind zu erhalten. Vorhandene Lücken ab einer Breite von 1 m sind durch die Anpflanzung von Rotbuchen (Fagus sylvatica, Mindestqualität: Sträucher, min. 2 x v., 80-100 cm) zu schließen. Je Lücke sind dazu 3-4 Individuen pro lfd. Meter anzupflanzen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.8.5 Zwischen den entstehenden Baugrundstücken sind auf einem 1 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen min. ausgehend von der rückwärtigen Begrenzung des Baufensters bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. den zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung oder zum Erhalt und zur Ergänzung von Rotbuchenhecken, Schnitthecken anzulegen. Es sind pro lfd. Meter 3-4 Individuen der Rotbuche (Fagus sylvatica, Mindestqualität: Sträucher, min. 2 x v., 80-100 cm) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

2.8.6 Die Durchführung der vorstehenden Kompensationsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Es werden keine externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 97.360 Punkten wird durch eine entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Simmerath über bereits durchgeführte Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen.

4. Immissionsschutz

Die in der Schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH Nr. 12 02 032/05 vom 20.03.2014 für die Veranstaltungsstätte „Tenne Eicherscheid" benannten schallmindernden Maßnahmen (wie z.B. Schließen von Dachöffnungen, Bau eines Windfangs für den Eingangsbereich) sind vollständig umzusetzen, damit die für ein Dorfgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten und schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet realisiert werden können.

Nach Durchführung der vorgenannten Schallminderungsmaßnahmen ist durch den Gutachter abschließend zu bestätigen dass die den Berechnungen zu Grunde liegenden Ausgangswerte vor Ort tatsächlich anzutreffen sind und die zulässigen Grenzwerte im Plangebiet eingehalten werden.

Aufgestellt: Kall, Mai 2017

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

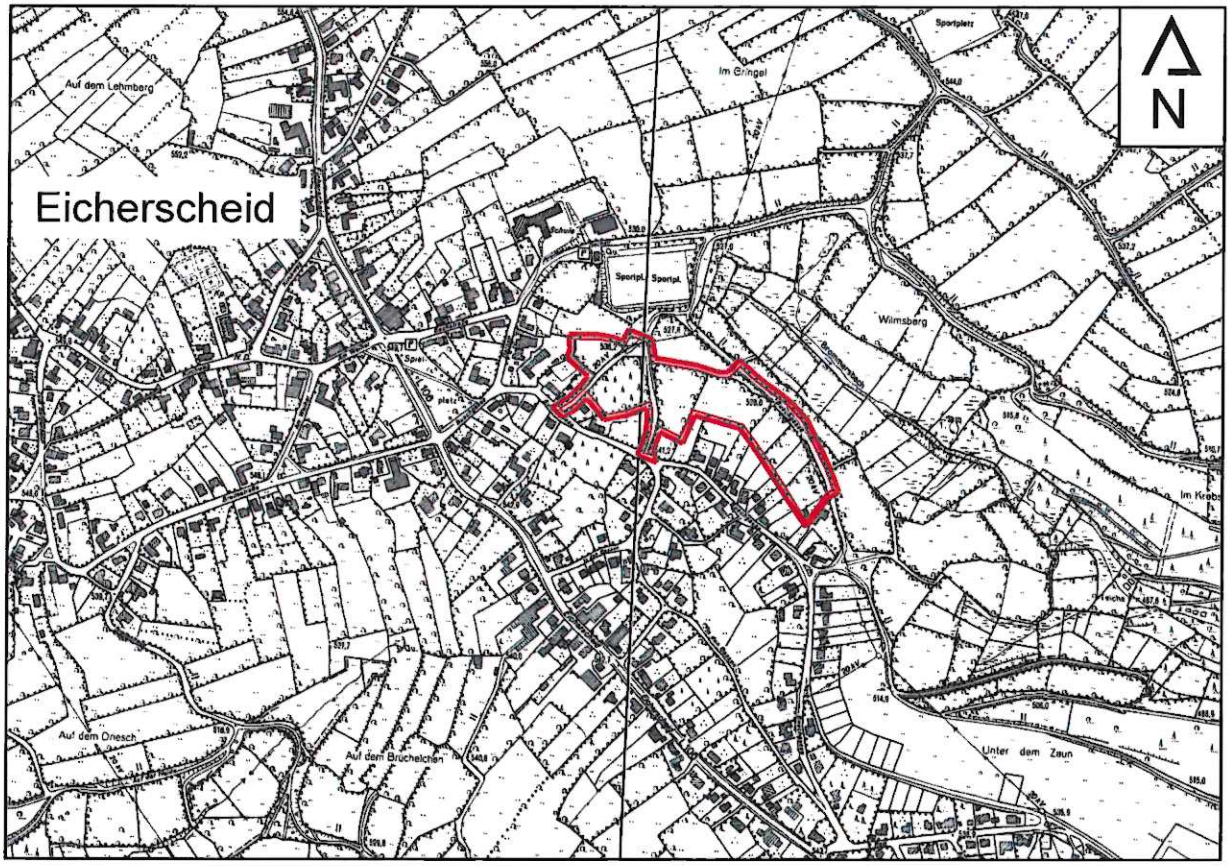
Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Text-Fest-BP166-Buschgasse 05-2017. doc
Stand: 22.05.2017

Gemeinde Simmerath

Übersichtskarte

Bebauungsplan 166 "Buschgasse"

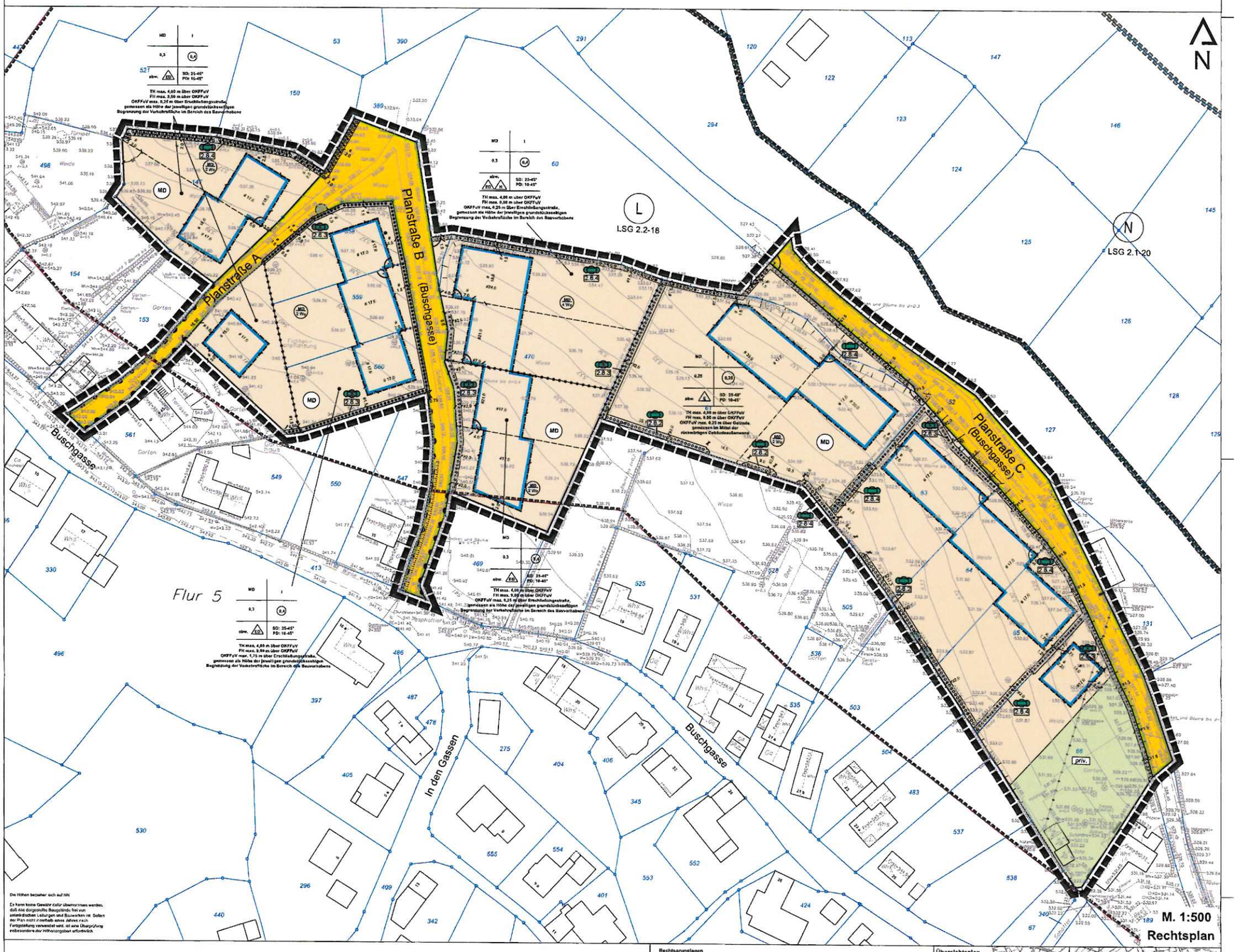


BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan 166 "Buschgasse"

Gemarkung Eicherscheid, Flur 5, Flurstücke 63, 64, 65, 66, 147, 469, 470, 558, 559, 560, sowie 60, 61, 62, 389 und 561 jeweils teilweise



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 166 "Buschgasse"
- Dorfgebiet
- private Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Parzellierungsvorschlag
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken gemäß Ziffer 2.8.2 der Textlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung vorhandenener Hecken gemäß Ziffer 2.8.3 der Textlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Ergänzung vorhandener Hecken gemäß Ziffer 2.6.4 der Textlichen Festsetzungen
- Erhalt von Bäumen
- Landschaftsschutzgebiet "Heckenlandschaft um Eicherscheid" gemäß Ziffer 2.2-18 des Landschaftsplanes der StädteRegion Aachen (nachrichtliche Darstellung)
- Naturschutzgebiet "Brombachtal und Brammersbachtal mit Nebenbach" gemäß Ziffer 2.1-20 des Landschaftsplanes der StädteRegion Aachen (nachrichtliche Darstellung)
- 20 kV Leitung (nachrichtliche Darstellung)
- Abgrenzung des Innenbereichs nach §34, Abs. 1 BauGB (nachrichtliche Darstellung)

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (gem. Textlicher Festsetzung)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachart und Dachneigung

abw. = abweichende Bauweise
A = Einzelhäuser zulässig
ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H = nur Hausgruppen / Mehrfamilienhäuser zulässig

SD = Satteldach
PD = Pultdach

Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung
FH = Firsthöhe / Oberkante Gebäude
TH = Traufhöhe
OKFFvV = Oberkante Fertigfußboden unterstes Vollgeschoss
OK = Oberkante

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. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV58, NW S. 926), in der Neufassung vom 29.04.2203 (GV. NRW S. 254) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW S. 133)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22.12.2011 (GV. NRW 2011 S 729), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW S. 294)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I. S. 3154), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 109 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185)

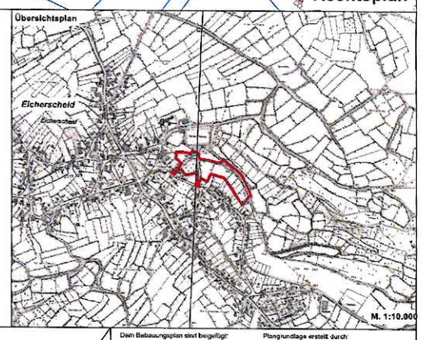
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl I S. 503) (1) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl I S. 212)

Bezugsquelle für DIN-Normen und VDI-Richtlinien (Hrsg.):
Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung

Übersichtsplan



Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

..... den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch die PE Becker GmbH, Kölner Straße 23-25, 53925 Kall

Kall, den .....

.....

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen den Bebauungsplan Nr. 166 aufzustellen.
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Simmerath, den .....

.....

Bürgermeister Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte am/vom ..... bis .....

Simmerath, den .....

.....

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentgelegen

Simmerath, den .....

.....

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Gemeinderates vom ..... als Satzung beschlossen worden

Simmerath, den .....

.....

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung vom ..... in Kraft

Simmerath, den .....

.....

Bürgermeister Ratsmitglied

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:
- Begründung (19 Seiten)
- Textliche Festsetzungen (4 Seiten)
- Landschaftsfachgutachter Beiträgen mit integriertem Umweltbericht und integrierter Artenschutzrechtlicher Vorprüfung (43 Seiten)

Plangrundlage erstellt durch:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Frank Dellenbach
Ahrstraße 54
53945 Blankenheim
Gemk.-Z.: 1692/912
Stand topographischer Grundstücksaufnahme: Juni 2012
Stand ALKIS Kataster: 30.01.2015

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind Textliche Festsetzungen

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan 166 "Buschgasse"

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure