Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 168
Mühlenknippstraße

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

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. 168 „Mühlenknippstraße“

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)

2.2.1 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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. 3 BauNVO.

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

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) wird über die Grundflächenzahl sowie die zulässigen First- und Traufhöhen 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 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).

2.2.4 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.

2.2.5 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.

2.2.6 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. 0,75m über dem vorhandenem Gelände betragen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade des Gebäudes.

2.2.7 Zulässig ist Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO.

2.2.8 Die zulässigen Neigungen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der 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.

2.3 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) zulässig

2.3.2 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 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 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, 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.

2.6.3 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 Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten, zu erhaltenden Gehölze sind in ihrem Kronentraufbereich gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.6.6 Erhalt straßenseitiger Rotbuchenhecke
Für die beabsichtigte Wohnbebauung des Plangebietes darf nur so viel, der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten, straßenseitigen Rotbuchenhecke gerodet werden, wie erforderlich ist, um je Grundstück (bzw. Doppelhaushälfte) jeweils eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 4,0 m anlegen zu können. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.6.7 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, Schot-

terrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

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

2.7.1 Auf den in der Planzeichnung mit der Signatur ○●○●○● gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Gehölze zu erhalten und gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) in eine Ergänzungsbepflanzung zu integrieren.

Diese Ergänzungsbepflanzung ist herzustellen aus einer einreihigen Anpflanzung von Buchen (Fagus sylvatica) in der Mitte des Pflanzstreifens mit jeweils 2 Stk. / lfm (Pflanzqualität *F. sylvatica*: geeignete Herkunft, v. Str., o.B., Höhe 80-120cm –wahlweise geeignete Forstware– aus welcher Durchwachser nach Maßgabe der Maßnahme der Textlichen Festsetzung 2.72 zu erziehen und zu pflegen sind) sowie einer beidseitigen Anpflanzung von Gehölzen geeigneter Herkunft und nachfolgend aufgelisteter Arten, zu Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art und im Abstand von 1m zwischen den einzelnen Gehölzen:

Artenliste

Gehölze geeigneter Herkunft, z.B.:

Mindestpflanzgröße v.Str., o.B., Höhe 60-100 cm
– wahlweise geeignete Forstware –

Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

2.7.2 Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Signatur zur Anpflanzung von Gehölzen gekennzeichneten Flächen ist entweder grundstücksseitig oder zur freien Landschaft hin eine landschaftsraumtypische Rotbuchen-Schnitthecke (Fagus sylvatica) mit Durchwachsern im Abstand von ca. 5m anzulegen.

Hecke und Durchwachser sind dauerhaft zu pflegen, Durchwachser sind aus der bestehenden Hecke heraus in Abständen von ca. 25 Jahren zu erneuern (Pflanzqualität F. sylvatica: geeignete Herkunft, v. Str., o.B., Höhe 60-100cm – wahlweise geeignete Forstware).

Die übrige Fläche ist durchgängig –landschafts- oder grundstücksseitig– mit Gehölzen geeigneter Herkunft zu Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art zu bepflanzen. Die Artenliste der Ziffer 2.7.1 gilt entsprechend.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.7.3 Auf den Baugrundstücken ist je 400 qm Grundstücksfläche des festgesetzten Dorfgebietes ein geeigneter Obstbaum gemäß der Sortenliste des Landschaftsplanes V „Simmerath“ (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.8 Privaten Grünflächen
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dauerhaft landwirtschaftlich extensiv zu bewirtschaften sind und kein Bodenumbruch vorgenommen werden darf.

2.9 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.

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

2.10.1 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.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplans 168 begründeten Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, erfolgt durch eine Belastung des Ökokontos der Gemeinde Simmerath.

Diesem Bebauungsplan werden als Kompensationsmaßnahme für den im Plangebiet zu erwartenden Eingriff 9.766 Biotopwertpunkte zugeordnet.

Aufgestellt Kall: April 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

Text-Fest-BP168 Mühlenknippstr.doc
Stand: 25.04.2013

Der Bebauungsplan Nr. 168 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am …….. als Satzung in Kraft getreten:

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

……..…… ……..……

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)