Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 169
Lönsstraße

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)

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)

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. 169 „Lönsstraße“

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 Garagen, 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 seitlich nur einseitig angebaut werden, um Blickbeziehungen in Grünflächen bzw. in die freie Landschaft freizuhalten.

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.

An das Hauptgebäude dürfen Nebenanlagen seitlich nur einseitig angebaut werden, um Blickbeziehungen in Grünflächen bzw. in die freie Landschaft freizuhalten.

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 an den nördlichen Grundstücksgrenzen (außerhalb des Plangebietes gelegenen) vorhandenen Gehölze sind gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 in ihrem Kronentraufbereich zu schützen.

2.6.6 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, Schotter-

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

2.7 ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB)

2.7.1 Auf den in der Planzeichnung mit der Signatur OOOOOO zur Anpflanzung von Gehölzen gekennzeichneten Flächen ist (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ein mindestens 3m breiter Gehölzstreifen mit Gehölzen bodenständiger Art, gemäß der nachfolgenden Artenliste –lückenfrei bzw. geschlossen, nach Art und Form– anzulegen. Dabei sind mindestens fünf unterschiedliche Arten zu verwenden.

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

2.7.2 Artenliste

Gehölze geeigneter Herkunft, z.B.:

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

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

2.7.3 Auf den Baugrundstücken sind je 400 qm Grundstücksfläche ein geigneter Obstbaum gemäß der Empfehlungsliste der Biologischen Station der StädteRegion Aachen (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.7.4 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.

2.7.5 Anlage einer Streuobstwiese auf der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche
Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen sind hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind robuste, ortstypische, pflegeleichte Arten und Sorten gemäß der Empfehlungsliste der Biologischen Station der StädteRegion Aachen als Hochstämme (StU mind. 10-12 cm, 2 x verpflanzt) anzupflanzen und gemäß der Beschreibung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu sichern, zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen.

Eine Mindestzahl von 16 zu pflanzenden Bäumen darf nicht unterschritten werden. Es sind mindestens 2-3 Exemplare je Art anzupflanzen.
Die Bäume müssen einen Abstand von 10 x 10 m untereinander und zu anderen Bäumen haben. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall laufend jährlich zu ersetzen. Der Unterwuchs ist extensiv (2-malige Mahd mit Abräumen des Mähgutes ohne Düngemitteleinsatz) zu pflegen. Auf der Fläche darf kein Pflegeumbruch vorgenommen werden.

Beispielsorten:
- Apfel: Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Luxemburger Renette;
- Birne: Gute Graue, Frühe aus Trevoux;
- Pflaume: Hauszwetsche, Nancymirabelle;

2.7.6 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: Januar 2014

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Text-Fest-BP169 Lönsstr.doc
Stand: 09.05.2014

Der Bebauungsplan Nr. 169 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am ..... als Satzung in Kraft getreten:

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

Simmerath, den.....

.....
(Ratsmitglied)