Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 171
In Steckenborn

B. Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vor dem Änderungsgesetz vom 04.05.2017, in Kraft getreten am 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057), neu bekannt gemacht am 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) - unter Anwendung der Überleitungsvorschrift des § 245c, Abs. 1 BauGB.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786).

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), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW S. 341).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 2016 in der Fassung vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162), geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW S. 1005).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV.NRW.S.193).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBI I. S. 706).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S.193, ber. S.214).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 202).

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 171 „In Steckenborn“

Textliche Festsetzungen
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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 Abs. 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.

2.1.2 Im Dorfgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.2 Lage, Höhe und Abmessungen baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 BauGB) und Bauweise (§ 22 Abs. 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 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 des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) 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 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 nicht über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Gebäudes.

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

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

2.2.10 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 Abs. 4 und 6 BauNVO)

2.3.1 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 seitlich nur einseitig angebaut werden, um Blickbeziehungen 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 Abs. 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 NRW 2018 (§ 6 Abs. 8 BauO NRW) (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

2.5.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 Abs. 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 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten straßenbegleitenden Laubbäume sind zu erhalten. Für die Erschließung der beabsichtigten Bebauung im Plangebiet darf die vorhandene Baumreihe für maximal drei Grundstückszufahrten (max. eine pro Grundstück) mit einer Breite von jeweils maximal drei Metern durchbrochen werden. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.6.2 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.

2.6.3 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.

2.6.4 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.

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

2.6.6 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.

2.7 Anpflanzung einer Rotbuchenhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.7.1 Auf den in der Planzeichnung mit der Signatur ○○○○○○ zur Anpflanzung von

Gehölzen gekennzeichneten Flächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine lückenfreie bzw. geschlossene Rotbuchenhecke mit Überhältern anzulegen.

Das zu verwendende Pflanzmaterial muss folgende Mindestqualität einhalten:

Verpflanzte Sträucher (Fagus sylvatica), min. 2-mal verpflanzt bei einer Mindesthöhe von 80 bis 100 cm. Es sind 3-4 Individuen pro lfd. m anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind mittig im vorgesehenen Pflanzstreifen vorzunehmen.

Innerhalb der neu anzupflanzenden Hecke sind in einem Abstand von max. 20 m Überhälter zu entwickeln. Dazu sind Rotbuchen mit folgender Mindestqualität innerhalb der Heckenpflanzung anzupflanzen:

Verpflanzte Heister (Fagus sylvatica), 1-mal verpflanzt, min. 6 cm Stammumfang bei 150 bis 175 cm Mindesthöhe.

Die Anpflanzungen sind landschaftsraumtypisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle müssen stetig ersetzt werden.

2.7.2 Die Durchführung der vorstehenden grünordnerischen Maßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Im Bereich der derzeit noch vorhandenen 20 kV-Freileitung jedoch erst nach Abbau der Leitungstrasse. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen.

2.8 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

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) oder Hainbuche (Carpinus betulus) empfohlen.

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

ist unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,10 m, sowie im Bereich freizuhaltender Sichtfelder eine max. Höhe von 0,80 m, nicht überschreiten.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

2.9 Externe Kompensationsmaßnahmen

Es werden keine externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Kompensationsdefizit von 58.560 Biotopwertpunkten wird über eine entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Simmerath ausgeglichen.

3. Hinweise

20kV-Freileitung:

Der Rückbau der 20kV-Freileitung kann im Bereich des nördlichen Plangebietes erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, da diese Leitung vorübergehend noch benötigt wird.

Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser:

Sofern beabsichtigt ist das anfallende Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen in den Untergrund einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, hierzu zählt auch das Grundwasser, ist erlaubnispflichtig.

Dauerhafte Hausdrainagen:

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Baudrainagewasser:

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wärmepumpen u.ä.:

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4. Empfehlungen

Baugrund:

Im Eigeninteresse des Bauherren bzw. des verantwortlichen Architekten wird aus ingenieurgeologischer Sicht empfohlen, vor dem Beginn von Baumaßnahmen den Baugrund objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen.

Schallschutz:

Die gemäß der 16.BImSchV zulässigen Grenzwerte für Schallimmissionen durch Verkehr werden sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eingehalten. Gleichwohl werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete in der Nachtzeit jedoch geringfügig (2-3 dB (A)) überschritten.

Es werden daher Maßnahmen zur Grundrissgestaltung, Zwangsbelüftung, sowie passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) in Ausrichtung zur Landesstraße L 128 sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren.
- für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Die

Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,res des Außenbauteils sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

- Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel Lm > 45 dB(A) überschritten wird, sollten zu Lüftungszwecken mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm- Maßes R'w,res zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 171 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

……..…… ……..……

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)