Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 172
„Südlich Weißenborn“

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 (BGBl. 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 (BGBl. 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), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt 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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl I. S. 3434).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt 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), zuletzt geändert durch Artikel 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), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 202).

jeweils in der zur Zeit der Offenlage geltenden Fassung

Stand: Mai 2019

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 172 „Südlich Weißenborn“

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,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe), nach § 6, Abs. 2, Nr. 4 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 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) sowie Lage, Höhe und Abmessungen baulicher Anlagen (§9 (1) BauGB)

2.2.1 Zulässig ist eine Bebauung in offener Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

2.2.3 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) wird über die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die zulässigen First- und Traufhöhen geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

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

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 dem Haupthaus deutlich untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel) sind abweichende Traufhöhen zulässig.

2.2.8 Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, bzw. deren gedachter Verlängerung, von der der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Wohngebäudes im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse.

Die Festlegung der max. Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2.9 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.

2.2.10 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 (4) und (6) BauNVO)

2.3.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze (von der der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt) und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

Die rückwärtige Bauflucht von Stellplätzen, Carports und Garagen darf die festgesetzte straßenabgewandte Baugrenze jedoch um max. 3,0 m überschreiten.

An das Hauptgebäude dürfen Garagen seitlich nur einseitig angebaut werden.

2.3.2 Auf den Baugrundstücken sind geschlossene Garagen 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 NRW 2018 (§ 6 (8) BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

An das Hauptgebäude dürfen Nebenanlagen seitlich nur einseitig angebaut werden.

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

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

2.5.4 Zur Herstellung der Straßenkörper dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, 1,5 m breite Streifen beidseitig der Verkehrsfläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

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 20 cm 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 in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Einzelbäume oder flächigen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Einzelbäume oder flächiger Gehölzbestände (–auch an unmittelbar außerhalb des Plangebietes gelegenen, angrenzenden Gehölzen–) sind die vorhandenen Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe mind. 2 m) beinhalten, der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert.

Bei dem Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken,

Gebüschen und Einzelbäumen sind die Leitungstrassen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen.

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).

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

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

2.7 Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes, Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.7.1 Anpflanzung von Rotbuchenhecken mit Überhältern (K3):
Auf den Baugrundstücken ist auf den in der Planzeichnung so O O O O O O O gekennzeichneten Pflanzstreifen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) mittig in einem mindestens 2 m breiten Gehölzstreifen eine einreihige Rotbuchenhecke, (3-4 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität: min. 2-mal verpflanzt und 2-mal geschnitten, min. 80-100 cm hoch; mit Überhältern, mindestens 1x auf jedem Grundstück (bei größeren Grundstücken jedoch mindestens in einem Abstand von max. 20 m) Mindestqualität: 1 x v. Heister, StU min. 6 cm, 150-175 cm Mindesthöhe, Ballenpflanzen oder Containerware) anzulegen. Die Anpflanzung muss innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Sofern aufgrund unterschiedlicher Grundstückszuschnitte ein Versatz zwischen den Heckenpflanzungen entstehen sollte, ist zusätzlich ein seitlicher Lückenschluss vorzunehmen.

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

2.7.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (K2):
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gemäß nachstehender Artenliste (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, 200 cm Stammhöhe, Ballenpflanzen mit Drahtballen oder Containerware) oder Obstbaum (Hochstamm, 2 x verpflanzt, min. 8 bis 10 cm Stammumfang und 180 cm Höhe) anzupflanzen. Kann ein auf einem Baugrundstück ein vorhandener Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang >16 cm in Brusthöhe (= ca.130 cm Höhe) erhalten bleiben, darf auf die entsprechende Neupflanzung verzichtet werden.

<u>Laubbäume, z.B.:</u>

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

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: Hauszwetsche, Nancymirabelle, Ontariopflaume, Bühler Frühzwetsche;
- Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Kassins Frühe Herzkirsche;
- Sauerkirsche: Morellenfeuer, Schattenmorelle, Ludwigs Frühe.

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

2.7.3 Anpflanzung von Straßenbäumen (K1) zur Gliederung des Straßenraumes:
Angrenzend an die Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A bis G ist, straßenbegleitend; in einem Abstand zur Straße von max. 3 m, je zu bildendem Baugrundstück, 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Hainbuche, Feldahorn oder Winterlinde, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, 200 cm Höhe, Ballenpflanzen mit Drahtballen oder Containerware) zu pflanzen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Anordnung von Straßenbäumen als gestalterischer Vorschlag nachrichtlich dargestellt. Eine Verschiebung der Baumstandorte entlang der Straßenfront ist zulässig, soweit dies durch die Lage von Grundstückszufahrten, Gebäudezugängen, Stellplätzen, Leitungen, Parzellengrenzen o.ä. begründet ist, jedoch darf ein Abstand zwischen den Anpflanzungen von maximal 24 m nicht überschritten werden.

Eine Anrechnung auf die gemäß Ziffer 2.7.2 zu pflanzenden Bäume ist nicht zulässig. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.7.4 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:
Bei gewerblich genutzten Baugrundstücken ist pro 4 Stellplätze 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm, 200 cm Stammhöhe) gemäß Artenliste (Ziffer 2.7.2) in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm.

2.7.5 Anpflanzung von Rotbuchenhecken zwischen den entstehenden Baugrundsücken (K5):
Zwischen den entstehenden Baugrundstücken sind auf einem beidseitigen 0,50 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen min. ausgehend von der straßenabgewandten Baugrenze (bezogen auf den Hauptzugang des Gebäudes) bis zur straßenabgewandten Grundstücksgrenze grenzständige Schnitthecken anzulegen. Es sind Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) (Mindestqualität: 2 x v. Sträucher u. 2 x geschnitten, min. 80-100 cm hoch, pro lfd. Meter 3-4 Individuen) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

2.7.6 Erhalt und Ergänzung von Rotbuchenhecken (K4):
Die in der Planzeichnung so ● ○ ● ○ ● ○ ● ○ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) gekennzeichneten Rotbuchenhecken sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend den landschaftsraumtypischen Vorgaben zu pflegen. Ausfälle sind

stetig zu ersetzen. Vorhandene Lücken ab einer Breite von 1 m sind durch die Anpflanzung von Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu schließen. Je Lücke sind dazu 3-4 Individuen pro lfd. Meter anzupflanzen. Bei der Ergänzung der Hecken ist folgende Mindestqualität für das zu verwendende Pflanzgut zu beachten:

Verpflanzte Sträucher (Fagus sylvatica), min. 2-mal verpflanzt und 2-mal geschnitten bei einer Mindesthöhe von 80 bis 100 cm. Es ist Ballen- oder Containerware aus anerkannten Baumschulen zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

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

2.8 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets

2.8.1 In dem vorliegenden Fall kann der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das restliche Defizit in Höhe von 234.798 Biotopwertpunkten wird über bereits durchgeführte Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Simmerath abgedeckt.

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

2.9.1 Grundstückseinfriedungen:

Einfriedungen von Baugrundstücken 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 sowie,
- 2,00 m für Hecken (für landschaftsraumtypische Rotbuchenhecken gelten keine Höhenbeschränkungen).

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.

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen dürfen Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke errichtet werden. Drahtzäune sind als Grundstückseinfriedung nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutz von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt oder grundstückseitig der Hecke angelegt werden.

Als Heckenpflanzen für die Grundstückseinfriedungen werden Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) empfohlen.

Eine Einfriedung durch

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

ist unzulässig.

3. Hinweise

3.1 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.)

3.2 Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der hiesigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.3 Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.4 Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust der sehr guten Böden im Plangebiet ist anzustreben. Insbesondere der im Zuge der Baumaßnahmen abzutragende Oberboden, der nicht im Plangebiet wieder aufgebracht werden kann, ist als Oberbodenauftrag auf verbesserungswürdige Böden außerhalb des Plangebiets aufzubringen.

Aufgestellt: November 2019

20191108 24-401 tf bp172.docx
Stand: 08.11.2019

Der Bebauungsplan Nr. 172 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft:

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

……..…… ……..……

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)