TEXTBEBAUUNGSPLAN

Bei dem Bebauungsplan 178 „Hobbytierhaltung Steckenborn“ handelt es sich um einen Textbebauungsplan. Das heißt die Änderungen werden verbal festgesetzt. Es erfolgt keine zeichnerische Darstellung.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBI. 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 Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1991 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (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), geändert durch Art. I des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBI. NW S. 926), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), 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 (GV. NRW S. 666), geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208) -in der zurzeit geltenden Fassung-

– jeweils in der derzeit geltenden Fassung –

Stand: Juni 2015

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die genaue geometrische Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch die Karte im Maßstab 1: 7.500, (Liegenschaftskataster der StädteRegion Aachen) festgelegt.

Der Bebauungsplan erweitert den in der Ortslagenabgrenzung dargestellten Bereich der überbaubaren Flächen hinsichtlich der Bautiefen der einbezogenen Grundstücke.

Die getroffenen Festsetzungen gelten nicht für die Plangebiete der rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungspläne BP 127, BP 153, BP 157 sowie den z.Zt. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 171.

Die Anlage 1 gibt den von der Innenbereichsatzung Steckenborn erfassten Bereich der Ortslage (einschließlich der 1., 2. und 3. Ergänzung) wieder. Das beigefügte Luftbild (Anlage 2, Maßstab 1: 7.500) gibt einen Eindruck über die Lage und den Umfang des Plangebietes.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 BAUNVO)

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

Nicht zulässig werden die nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Betriebe der Tierintensivhaltung im Sinne der der TA-Luft handelt,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Tankstellen,
- und die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BAUNVO)

Im Plangebiet wird als Maß der baulichen Nutzung bestimmt, dass auf den überbaubaren Flächen der rechtsgültigen Innenbereichsatzung eine Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig ist.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 (4) BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bautiefen festgesetzt. Bezugslinie für die max. zulässige Bautiefe ist die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche.

Die max. zulässige Gesamt-Bautiefe beträgt 65m. Dabei ist die allgemeine Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen nur in einer Tiefe bis zu 45m zulässig, sofern nicht gemäß der derzeit rechtsgültigen Innenbereichsatzung eine größere Bautiefe ausgewiesen ist (*siehe Erläuterungsskizze)*.

In dem daran anschließenden Bereich (in der Regel zwischen 45m und 65m) sowie in dem nordöstlich unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplanes 171 anschließenden Bereich sind ausschließlich der Hobbytierhaltung (nicht privilegierte Tierhaltung) dienende eingeschossige Gebäude und bauliche Anlagen zulässig. Andere Nutzungsarten sind hier nicht zulässig.

In dem von der Innenbereichssatzung erfassten Bereich ist die Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen zur Hobbytierhaltung unzulässig. Auch wenn in diesem Bereich bereits derartige Nutzungen vorhanden sind, ist eine Errichtung weiterer Anlagen oder Gebäude zur Hobbytierhaltung auf dem betreffenden Grundstück unzulässig und eine Umsiedlung der baulichen Anlagen zur Tierhaltung in den rückwärtigen Grundstücksbereich anzustreben.



Erläuterungsskizze zu den Textlichen Festsetzungen der Ziffern 3 und 4:

Die vorstehend genannten Festlegungen der Bautiefen gelten nicht für im Plangebiet gelegene Baugrundstücke mit Nutzungen des Gemeinbedarfes sowie für Öffentliche Grünflächen.

4. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BAUNVO)

Eine Grund- oder Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

In dem ausschließlich der Tierhaltung vorbehaltenen rückwärtigen Bereich, hier Grundstückstiefe von 40 bis max. 65m (*siehe Erläuterungsskizze),* ist je Baugrundstück ein Gebäude mit einer max. zulässigen überbaubaren Grundfläche von 40 m² zulässig.

Dies gilt in gleicher Weise für den in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 178 einbezogenen Bereich der unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes 171 angrenzt.

Andere Nutzungsarten sind hier unzulässig.

5. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB I.V. MIT § 18 BAUNVO)

In dem der Tierhaltung vorbehaltenen rückwärtigen Bereich wird eine max. zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Zulässig ist eine obere Gebäudekante von max. 4,5 m. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV).

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens darf im Mittel max. 0,5 m über der im Bereich des geplanten Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche betragen.

6. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) BAUNVO I.V.M. § 23 (5) BAUNVO)

Im Falle einer Erstbebauung noch unbebauter Grundstücke dürfen Nebengebäude oder Garagen seitlich an das Hauptgebäude nur auf einer Gebäudeseite angebaut werden, damit Durchblicke in den rückwärtigen Grundstücksbereich bzw. in die freie Landschaft verbleiben.

Diesem Textbebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Aufgestellt: Kall, April 2015

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.TEXT-BP-178 HobbyTierhaltung.doc
Stand 26.06.2015

Der Bebauungsplanes 178 „Hobbytierhaltung Steckenborn“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

…….…… ……..……
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)