Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 180
Rollesbroich
„Ammentierhaltung"

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 Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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)

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 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch des Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 729), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 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 7. August 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185).

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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (BGBl. I S. 208)

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 180
„Ammentierhaltung“

Textliche Festsetzungen
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

2.1.1 Gegliedertes Dorfgebiet (MD_1) und (MD_2-Stallanlagen) gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. (4) BauNVO:
Innerhalb des Dorfgebietes MD_1 werden
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen

(= Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 4, 7 und 9 BauNVO)
und
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO),
sowie
- die gem. § 5, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

Innerhalb des Dorfgebietes MD_2- Stallanlagen werden
- sonstige Wohngebäude
- 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,
- Tankstellen

(= Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 3, 4, 5, 7 und 9 BauNVO)
und
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO),
sowie
- die zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie zu Kleinsiedlungen zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (= Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 1 und 2)
und
- die gem. § 5, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

2.1.2 Die zulässige Tierhaltung wird dahingehend eingeschränkt, dass die Haltung von Schweinen im Plangebiet nicht zulässig ist.

2.1.3 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).

2.1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.1.5 Für das MD_1-Gebiet wird gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen, für das MD_2-Gebiet als abweichende Bauweise („abw.“) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt, dass eine Bebauung mit Gebäuden oder baulichen Anlagen mit einer Länge von max. 35 m zulässig ist.

2.1.1 Im MD_2-Gebiet mit der Zweckbestimmung Stallanlagen sind landwirtschaftliche oder gartenbauliche Anlagen und Einrichtungen (wie z.B. Stallanlagen für die Tierhaltung) zulässig.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB)

2.2.1 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2.2 Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie werden gemessen als lotrechter Abstand ab der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) des untersten Vollgeschosses (uV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die max. zulässigen Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.3 Die zulässigen Traufhöhen (TH) werden ermittelt zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit dem Gelände sowie dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die max. zulässigen Traufhöhen sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.4 Beim Aus- oder Umbau vorhandener baulicher Anlagen können abweichend von den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten Trauf- oder Firsthöhen auch die gegebenen Trauf- und Firsthöhen der Hauptdachfläche vorhandener baulicher Anlagen zugrunde gelegt werden.

Für Dachaufbauten, Zwerchgiebel und dem Haupthaus deutlich untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Traufhöhen zulässig.

2.2.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFBuV) darf höchstens 0,50 m über der gemittelten natürlichen Geländeoberfläche liegen.

2.3 GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS (§ 12 (6), UND BAUWEISE § 22 (4) BAUNVO)

2.3.1 Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist im MD_1–Gebiet grundsätzlich zulässig. Seitlich an das Hauptgebäude dürfen Garagen nur auf einer Gebäudeseite angebaut werden.

2.3.2 Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

2.1.1 Im MD_2 –Gebiet ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.4.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Plangebiet –mit Ausnahme der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gekennzeichneten Flächen– grundsätzlich zulässig.

2.4.2 Im Plangebiet dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen nur bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

2.4.3 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen) sind als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

2.5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS)

2.5.1 Bodenschutzmaßnahmen

Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Die Kronentraufbereiche vorhandener Gehölze sind dabei von nicht nur unerheblichen Bodenbedeckungen freizuhalten.

2.5.2 Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

2.5.3 Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit 1 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

2.6.1 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.

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

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

2.7 ERHALTUNG VON GEHÖLZSTRUKTUREN

2.7.1 Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Einzelbäume oder flächiger Gehölzbestände sind die 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.

Innerhalb des Kronentraufbereiches von Gehölzen sind erforderliche Fundamente als gebohrte Punktfundamente auszuführen. Durchgehende Streifenfundamente sind unzulässig. Auch 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).

2.8 ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN

2.8.1 Die im Bebauungsplan an der östlichen Grundstücksgrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichnete Buchenschnitthecke ist vor Beschädigungen, insbesondere durch Baumaßnahmen, zu schützen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall stetig zu ersetzen.

2.8.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gekennzeichneten Flächen an der nördlichen Grundstücksgrenze ist die vorhandene landschaftstypische Rotbuchenhecke durch Nachpflanzungen zu ergänzen (mind.

2 x verpflanzte Heckensträucher, 100-150 cm hoch), auf Dauer zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfall stetig zu ersetzen.

2.8.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine Rotbuchenhecke anzulegen (3-4 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität 2 x verpflanzte Heckensträucher, 100-150 cm hoch) auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall stetig zu ersetzen.

2.8.4 Die Durchführung der vorgenannten Pflanzmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Eine 3-jährige Anwuchspflege ist abzusichern (DIN 18919).

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 ABS. 1 BAUONW i. V. m. § 9 (4) BAUGB (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

3.1 Im Plangebiet sind für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- oder Pultdächer zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen für die Dachflächen des Hauptgebäudes sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Als Hauptgebäude wird der Hauptbaukörper, ohne Aufbauten, Nebengebäude und Garagen bezeichnet.

Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Dachaufbauten. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

Zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sowie zur Dachbegrünung sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

Hinweise:

Beseitigung des Niederschlagswassers:
Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgt, sind die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Versickerung vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

Bau- und Bodendenkmale:
Die Hofstelle ist in der Liste der Denkmale der Gemeinde Simmerath unter der Nr. 168 als Baudenkmal mit der Bezeichnung „Fachwerk-Winkelhofanlage“ aufgeführt (Eintragung 04.07.1989).

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

Tex.Fest BP180.doc
14.09.2015

Der Bebauungsplan Nr. 180 „Ammentierhaltung“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den……..……

……..……
(Bürgermeister)

Simmerath, den……..…….

……..……
(Ratsmitglied)