Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 187

- Biorecyclingpark Rollesbroich -

Gemarkung:	Simmerath
Gemeinde:	Simmerath
Kreis:	StädteRegion Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Textliche Festsetzungen**

  (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 04.11.2019 Satzungsbeschluss

B. Rechtsgrundlagen 16

C. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 17

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 17
1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Aufbereitung von Speiseresten 17

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO) 17
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung 17

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt ermittelt und beschränkt: 17

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO) 17
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) 17
5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) 17

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW) 18

1. Bedachung 18

E. Vermeidungsmaßnahmen 18

1. Beschränkung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 29. Februar / Bauzeitenbeschränkung Gebäude 18
2. Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen, Bodenschutz 18
3. Gehölzschutz 19
4. Grundwasserschutz 19
5. Kontrolle auf Reptilien und Amphibien vor Eingriffen in den Boden 19

F. Hinweise 20

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV)) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz (LWG NW) i. d. F. 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 2018 (Landesbauordnung (BauO NW) 2018) i. d. F. vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 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 (BGBl. I S. 706).

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).

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).

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

-jeweils in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung -

Bezugsquelle für DIN-Normen:
Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

C. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 <u>Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Aufbereitung von Speiseresten</u>

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: „Aufbereitung von Speiseresten“ festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich die zur Aufbereitung von Speiseabfällen aus der Gastronomie notwendigen Anlagen.

Ausnahmsweise können Garagen / Carports zugelassen werden (siehe 4. Nebenanlagen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 <u>Das Maß der baulichen Nutzung</u>

wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Zur Höhe der baulichen Anlagen gilt darüber hinaus:

2.2 <u>Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt ermittelt und beschränkt:</u>

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) für die Sonderbauflächen ist in Meter im Mittel über dem gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche) zu ermitteln. Als Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel aus der jeweiligen Höhenlage der Geländeoberfläche (Geländehöhe über NHN) an den Gebäudeecken.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise mit Gebäudelängen von max. 50 m festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen / Carports (ausgenommen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze) außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Der vorhandene, in der Planzeichnung durch ● ● ● ● ● ● gekennzeichnete, Teich inklusive seiner Ufervegetation ist dauerhaft zu erhalten und seine ökologische Funktion zu sichern.

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)

1. Bedachung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dachflächen.

E. Vermeidungsmaßnahmen

1. Beschränkung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 29. Februar / Bauzeitenbeschränkung Gebäude

Die im Zuge der Baufeldräumung erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten, der Abbruch von Gebäuden sowie sonstige Vegetationsrückschnitte dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode, also nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst ab Ende April erfolgen. Die Fällung älterer Bäume mit Hohlräumen ist darüber hinaus erst ab dem 1. November zulässig. Auch ein Abriss von im Eingriffsbereich befindlichen Schuppen ist zwischen dem 1. November und dem 29. Februar durchzuführen.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Sondergenehmigung der Unteren Landschaftsbehörde bzw. die Begleitung der Maßnahmen durch einen Fledermausspezialisten / Ornithologen erforderlich.

2. Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen, Bodenschutz

Der Oberboden ist entsprechend § 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, eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen, wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Die Kronentraufbereiche vorhandener Gehölze sind von Bodenabdeckungen freizuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung (im Optimalfall innerhalb des Plangebietes) zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Fällen zulässig. Im Falle neu zu profilierender Bereiche sind diese unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten anzusäen, damit die Gefahr einer Oberflächenerosion nur kurzfristig auftritt.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.

3. Gehölzschutz

Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender und unmittelbar an das Plangebiet angrenzender Gehölze sowie im Umfeld der zu erhaltenden Rotbuchenhecken, sind diese (einschl. ihrer Durchwachser) gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Werden Baugruben im Kronentraufbereich von Gehölzen mehr als eine Woche offen gehalten, sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

4. Grundwasserschutz

Zur Durchführung von Baumaßnahmen sind Grundwasserabsenkungen und Grundwasserableitungen nicht zulässig. Zeitweiliges Abpumpen von Baugrubenwässern ist nur für die Dauer der Durchführung von Baumaßnahmen, nach zulässig. Für Abdichtungsmaßnahmen an Bauwerken gegen Grundwasser sind nur solche Baustoffe zulässig, die die Grundwasserqualität nicht beeinträchtigen oder gefährden.

5. Kontrolle auf Reptilien und Amphibien vor Eingriffen in den Boden

Um zu vermeiden, dass im Eingriffsbereich lebende Reptilien und Amphibien verletzt oder getötet bzw. ihre Entwicklungsstadien beschädigt oder zerstört werden, ist vor geplanten Eingriffen in den Boden eine Kontrolle auf Reptilien und Amphibien im Zeitraum April bis September durchzuführen. Eventuell vorgefundene Reptilien und Amphibien sind vor dem Bodeneingriff auf geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.

F. Hinweise

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der im Rathaus bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung für Bauwesen, Rathausplatz 2, 52152 Simmerath, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Dichtheit für das Leitungssystem einschließlich Schächte zur Abfuhr der Regenwässer, für den Behälter zur Zwischenspeicherung, für die Schmutzwasserkanäle einschließlich Schächte und für den Schmutzwassersammelbehälter ist entsprechend DIN 1610 und DIN 1986-30 zu prüfen. Die Dichtheitsnachweise sind der Unteren Wasserbehörde vor Inbetriebnahme vorzulegen.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

Wärmepumpen
Bei thermischer Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o. ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

Ausführung von Kellergeschossen
Keller und Gründungen sollten entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Sofern der Bau von Kellergeschossen vorgesehen ist, wird angeregt, diese mit wasserdichten Wannen zu planen und auszuführen.

110-kV-Hochspannungsfreileitung
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung, bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme, bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Der Bebauungsplan Nr. 187 – Biorecyclingpark Rollesbroich - wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

……..…… ……..……

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)