Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 189

- Paulushofdamm Rurberg -

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

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

▪ Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 18.02.2020 Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall

PE BECKER GmbH
PLANUNG + ENTWICKLUNG
Zukunft ist planbar!

info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

24-506

A. Rechtsgrundlagen 21

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 22

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO) 22
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO) 22
   2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt ermittelt und beschränkt: 22
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO) 23
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) 23
5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 23

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW) 24

1. Bedachung 24
2. Werbeanlagen 24

D. Hinweise 25

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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. 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW S. 341).

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)

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)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt.

Zulässig sind die Gebäude und Anlagen eines gastronomischen Betriebs.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung 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 Festsetzung 3.3.

2.2 Eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässigen überbaubaren Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie z.B: Außenterrassen, Garagen, Zufahrten, Stellplätze mit ihren Zufahrten) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

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

Die maximal zulässige Höhe für die Oberkante (OK) der Bebauung ist in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt und der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, insbesondere durch Absturzsicherungen bei begehbarer Dachterrasse um die notwendige Geländerhöhe überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 10 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

2.4 Der Bau von Kellergeschossen und unterirdischen Anlagen ist nicht zulässig.

2.5 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.

2.6 Die baulichen Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen, ausgenommen Terrassen) müssen zur Stützmauer des Obersees einen Mindestabstand von 30 Metern einhalten.

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

3.1 Gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO wird für das Sondergebiet offene Bauweise festgesetzt.

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

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) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach der Bauordnung NRW (§ 6 Abs. 8) BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

5.1 Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichnete Laubbaum ist zu erhalten.

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

1. Bedachung

1.1 Dachneigungen

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen beziehen sich auf das Hauptdach des Gebäudes. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von diesen Festlegungen abweichen.

1.3 Die Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse ist zulässig. Dabei sind optisch unauffällige, die Sicht möglichst nicht beeinträchtigende Geländer (z.B. Glas- oder Seilelemente) in einer für die Absturzsicherheit erforderlichen Höhe zulässig. Darüber hinaus sind feste sichtbehindernde Aufbauten auf der Dachterrasse (z.B. Wind- oder Sonnenschutz, Pergola, Markisen etc.) unzulässig.

1.4 Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig und anzustreben.

2. Werbeanlagen

sind nur am Ort der Leistung für die erbringenden Betriebe und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Die Werbeeinrichtungen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender, reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Details sind im Anlagen-Genehmigungsverfahren zu regeln.

D. Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelung Gehölze (V1)
  Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungstatbestands von Brutvögeln nur außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar, durchzuführen.
  Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.
- Abriss von Gebäuden (V2)
  Um Verbotstatbestände bei Fledermäusen auszuschließen, hat der Abbruch von für Fledermäuse geeigneten Gebäude-Abschnitten (z.B. Spaltenquartiere an der Fassade) im risikoarmen Zeitraum Mitte September bis Anfang November zu erfolgen.
  Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.
- Kontrolle auf Reptilien (V3)
  Eine aktuelle Betroffenheit von Reptilienhabitaten (Felsen, Mauern) im Geltungsbereich liegt nicht vor. Sollte sich dies ändern, sind baubedingte Tötungen der streng geschützten Mauereidechsen zu vermeiden.
  Sollten streng geschützte Reptilienarten gefunden werden, ist die exakte Vorgehensweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Ökologische Baubegleitung (V4)
  Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist bei allen Vermeidungsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

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.

militärische Luftfahrt:

Bei der Planung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

Pumpwerk Rurberg der WAG:

1) Die WAG Nordeifel betreibt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets (Abstand: 3 m) im Zeitraum von Februar / März bis November / Dezember ein Pumpwerk zur Versorgung des Großraums Aachen mit Trinkwasser. Mit mehreren Großpumpen wird dazu im 24-Stunden-Betrieb, d.h. Tag und Nacht, Rohwasser aus dem Obersee nach Roetgen zur Trinkwasseraufbereitungsanlage gepumpt. Die Pumpen werden im o.g. Zeitraum auch am Wochenende betrieben. Daraus resultierend entsteht ein entsprechender Geräuschpegel. Auch sind Schwingungen und Vibrationen, die über den felsigen Untergrund weitergeleitet werden, nicht auszuschließen.
2) Zusätzlich ist mit Emissionen durch die auf dem Betriebsgelände befindliche Schlosserei zu rechnen.

Abwasserableitung:

Alle Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Die unbelasteten Niederschlagswässer der Dachflächen sind in den vorhandenen Entwässerungsgraben einzuleiten. Die Flächen mit belasteten Niederschlagswässern müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Alle Schmutzwässer sind in den kommunalen Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Baudrainagewasser:

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

Baugrund:

Im Plangebiet steht Tonstein des Devon an. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Strom- und Signalkabel:

Im Plangebiet verlaufen Strom- und Signalkabel im Eigentum der STAWAG Infrastruktur Simmerath GmbH & Co. KG unter Betriebsführung der Regionetz GmbH. Eine dingliche Sicherung dieser Versorgungseinrichtungen ist im Verkaufsfall notwendig. Dies gilt auch für vorhandene Anlagen anderer Träger öffentlicher Belange (z.B. Telekom) im Plangebiet.

Dachterrasse: Gestaltung der Geländer

Sofern Glaselemente für das Geländer der Dachterrasse verwendet werden sollen, sind diese mit Linien- oder Punktmustern zu versehen. Diese können entweder beim Bau direkt integriert (Ätzungen, Sandstrahlung oder Siebdruck) oder als Folien aufgeklebt werden. Dabei sollte mit

dem Glashersteller geklärt werden, ob es durch die vorgesehenen Maßnahmen zu Glasbruch kommen kann. Auf folgendes ist zu achten:

- Flächen zwischen Linien/Musterelementen dürfen höchstens 10 cm breit sein (Handflächenregel)
- starke Kontraste zum Hintergrund
- Farben: am besten schwarz, weiß, rot und orange
- horizontale Linien mindestens 3 mm breit bei bis zu 3 cm Kantenabstand; und 5 mm breit bei bis zu 5 cm Kantenabstand
- vertikale Linien mindestens 5 cm breit Abstand bei bis zu 10 cm Kantenabstand
- Deckungsgrad mindestens 15 % (bei Einhaltung aller andere Kriterien kann dieses Kriterium vernachlässigt werden. Zum Beispiel haben die hochwirksamen Muster (ONR 191040) einen geringeren Deckungsgrad bei hohen Glasspiegelungen)
- Punkte Ø 5 - 30 mm: Deckungsgrad mindestens 25 %
- Punkte Ø > 30 mm: Deckungsgrad mindestens 15 %
- Anbringung von außen, um Spiegelungen zu überdecken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 – Paulushofdamm Rurberg - wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

……..…… ……..……

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)