Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 191 „Auf der Hasselfuhr“ in Lammersdorf

Textliche Festsetzungen

Stand: 26.03.2019 / *27.08.2019 (Satzung)*

Hinweis: Änderungen / Ergänzungen nach der Offenlage sind rot und kursiv geschrieben bzw. durchgestrichen.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

1.1.1 Mischgebiet MI 1

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Mischgebiet MI 2

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Grundflächenzahl

Gem. § 19 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die gesamte Mischgebietsfläche (MI 1 und MI 2) ist.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (i.V. m., § 16 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

2.2.2 Der Bezugspunkt für 2.2.1 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die eingetragene Höhe an der Straßenbegrenzungslinie gemessen mittig vor dem Baugrundstück. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

2.2.3 Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

2.2.4 Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Pultdächern mit der niedrigeren Außenwand um maximal 0,50 m überschritten werden.

2.2.5 Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten. Ein eventuelles Staffelgeschoss darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,50 m überschreiten. (*Def. Staffelgeschoss gem. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000).*

Bei Flachdächern ist die Überschreitung der zulässigen Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile (max. 15 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) um max. 1,0 m zulässig.

2.2.6 Die maximalen Werte der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sind den einzelnen Baufenstern der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2.7 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in Einzelfällen Überschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

3. GARAGEN, CARPORTS (ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE) UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 89 LBO)

3.1 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten.

3.2 Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich um maximal 3,00 m überschreiten.

Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind diese darüber hinaus in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

3.3 Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,0 m betragen.

3.4 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten, die Aufstellfläche vor der Garage bzw. die Garagenzufahrt wird als 2. Stellplatz anerkannt.

3.5 Der Abstand der Garagen / überdachten Stellplätze zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen / Fußwegen muss mindestens 1,00 m betragen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Bauzeitenregelung:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu verhindern, ist sämtliche zu entfernende Vegetation außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten zwischen Oktober und Februar zu beseitigen.

5. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

5.1 Maßnahmen aufgrund des Freizeitlärms

*Im MI 2 sind i*m Bereich *nördlich* ~~zwischen~~ der in der Planzeichnung gekennzeichneten Begrenzungslinie Immissionen LrN 45 dB (A) ~~3 m über Gelände und 6 m über Gelände sind~~ aus Gründen des Immissionsschutzes keine schutzbedürftigen Räume (u. a. Wohn-, Schlaf-, Büro-, *Aufenthalts*räume) unterzubringen.

Ausnahmsweise kann die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen zulässig sein, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird (im Baugenehmigungsverfahren), dass die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) zur Nachtzeit gewährleistet ist.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB (PFLANZGEBOTE)

6.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke innerhalb der Gärten entlang der süd-westlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze

Zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt ist im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen eine einreihige freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

Die Umsetzung erfolgt im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen ~~Wohnhäuser~~ *Gebäude*.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100 cm

Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, § 89 BAUO NRW)

7. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

7.1 Gebäude

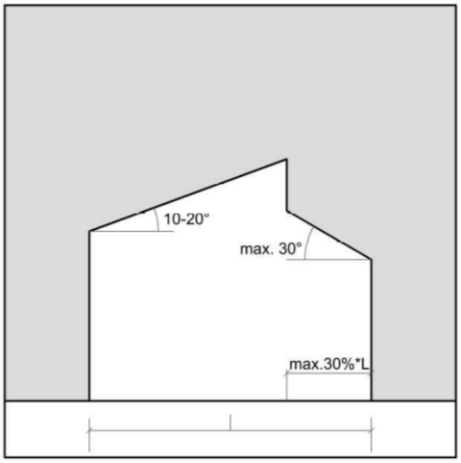
7.1.1 Doppelhäuser sowie benachbarte oder aneinander gebaute Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen: es ist eine konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

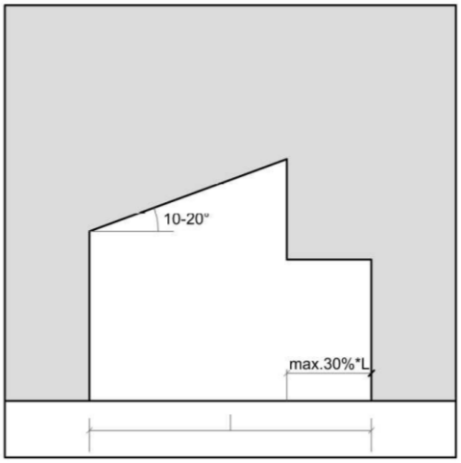
7.2 Dachgestaltung

7.2.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flach- oder Pultdächer auszubilden.

7.2.2 Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 20° gem. vorgegebener Neigungsrichtung (siehe Planeintrag) zulässig.

7.2.3 Pultdächer können mit einem Gegenpult errichtet werden. Das Gegenpult darf dabei max. über 30% der Gebäudegrundfläche mit einer maximalen Neigung von 30° errichtet werden. Das Gegenpult auf der Hochseite des Pultdaches kann durch ein Flachdach ersetzt werden.





7.2.4 Geneigte Dachflächen sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031) einzudecken.

7.2.5 Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig.

7.2.6 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

7.3 Dachaufbauten

7.3.1 Dachaufbauten sind unzulässig *mit Ausnahme von Oberlichtern im Bereich von Flachdächern, die allgemein zulässig sind.*

8. WERBEANLAGEN

8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (bedeutet innerhalb des gesamten Geltungsbereichs) zulässig.

8.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

8.3 Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 2 qm zulässig.

9. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

9.1 Unbebaute Grundstücksflächen

9.1.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzugleichen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt max. 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.

9.1.2 Bei der Veränderung der Geländeoberfläche entstehende Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein.

9.1.3 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

9.1.4 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis maximal 50% der Länge dieser Gebäudeseite zulässig.

9.2 Einfriedungen

9.2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen gemäß Artenliste 1, als Zäune in Verbindung mit Hecken, Gabionen oder als Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m in Verbindung mit Hecken vorzunehmen.

9.2.2 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis max. 2 m Höhe und einer Tiefe von 5 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

C) HINWEISE

10. ERDBEBENGEFÄHRDUNG

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

11. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Wegen des hoch anstehenden Grund- und Schichtenwassers sind Bauwerke, die in den Baugrund einbinden nach DIN 18195-1 und DIN 18195-6, druckwasserdicht und auftriebsicher auszubilden (Wanne). Bei der Ausbildung einer weißen Wanne ist zu beachten, dass wasserdichter Beton nicht diffusionsdicht ist. Hierdurch können sich Einschränkungen in der Nutzung der Kellerräume ergeben. Oberflächenwasser ist in dem hängigen Gelände durch Geländegestaltung von den Bauwerken fernzuhalten. Einzelheiten sind bauwerksbezogen festzulegen.

12. SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

13. BODENDENKMALE

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Simmerath, Rathausplatz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

15. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

Gem. Stellungnahme der Regionetz GmbH vom 10.05.2019 befinden sich im Geltungsbereich Versorgungsanlagen, die nicht überbaut und überpflanzt werden dürfen. Es sind entsprechende Regel-Mindestabstände einzuhalten. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Die ausführende Tiefbaufirma hat vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

16. ENTWÄSSERUNG / HAUSDRAINAGEN / KELLER MIT WASSERDICHTER WANNE

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, siehe hierzu auch Hinweis Nr. 11 Baugrundverhältnisse).

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

Zudem weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, 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.

17. SCHUTZ VOR EINBRÜCHEN

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Kriminalkommissariat Vorbeugung - KK 44 - Jesuitenstraße 5, 52062 Aachen,

Tel.: 0241 / 9577 - 34401 oder per Email unter vorbeugung.aachenerpolizei.nrw.de

D) ANLAGE: AUSZUG AUS *DER GUTACHTERLICHEN STELLUNGNAHME ~~DEM SCHALLIMMISSIONSTECHNISCHEN FACHBEITRAG~~* (ZU FESTSETZUNG NR. 5.1)

~~*Bebauungsplan Nr. 183 – Hasselfuhr, Entwicklung von Wohnbauflächen in Simmerath-Lammersdorf, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet aus verschiedenen Schallquellen im Umfeld (Verkehrs-, Sport- und Freizeitlärm), Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, Stand 01/2018*~~

Bebauungsplan Nr. 191 „Auf der Hasselfuhr“, Gutachterliche Stellungnahme Nr. SI/05/19/GS/031 nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, Stand 22.07.2019

