Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 194

- Simmerath Bruchstraße -

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

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

▪ Textliche Festsetzungen und Hinweise

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 20.05.2020 Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen 19

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 20

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 20
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO) 20
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO) 21
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) 21
5. Anpflanzung und Erhalt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. b) BauGB) 21

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW) 22

1. Bedachung 22
2. Grundstückseinfriedungen 22

D. Hinweise 23

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), neu gefasst durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW S. 341).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 2018 in der Fassung 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) in der Fassung 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 Offenlage geltenden Fassung

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

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 6a BauNVO wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, unter folgenden Einschränkungen:

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungsarten gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig sind. Hierzu zählen auch Bordelle und bordellartige Einrichtungen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Bauweise sowie die zulässige Firsthöhe) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 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). (Versetzte Geschosse sind ausdrücklich zugelassen.)

2.1.3 Im Geltungsbereich kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden.

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

2.2.1 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen, gemessen vom jeweiligen Teil der straßenseitigen Fassade des Gebäudes im rechten Winkel zur Straßenachse.

2.2.3 Die Oberkante (OK) der Bebauung wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.

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

2.2.5 Die maximale Gebäudehöhe darf durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 10 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

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

3.1 Es wird offene Bauweise (gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

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

4.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Einstellplätze (Garagen oder Abstellflächen) für PKW vorzusehen. Dies gilt unverändert auch bei der Errichtung einer Tiefgarage.

4.2 Die Anlage einer Tiefgarage ist innerhalb der in der Planzeichnung mit TGa bezeichneten Fläche (=innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Bei der Errichtung einer Tiefgarage ist für die Anlage von Rampenanlagen für die Zu- und Ausfahrt ausnahmsweise eine Überschreitung der (vorderen und seitlichen) Baugrenzen zulässig.

4.3 Das Dach der Tiefgarage ist, soweit es nicht durch Gebäude und deren Nebenanlagen, Zuwegungen und Terrassen überdeckt wird, einzugrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die Mindestüberdeckung der Tiefgarage mit Boden sollte 25 cm betragen.

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

4.5 Oberirdische Stellplätze sind im Plangebiet ausschließlich entlang der Bruchstraße, dort auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.

5. Anpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.1 Anpflanzung einer Rotbuchenhecke

Auf den in der Planzeichnung mit der Signatur ○○○○○ gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit noch zu errichtender baulicher Anlagen, eine einreihige, geschlossene Rotbuchenschnitthecke (Fagus sylvatica, 2-jährige Rotbuchensämlinge., Höhe 60-80 cm, z.B. Forstware geeigneter Herkunft; 2 + 0 unterschnitten, mind. 5 St./lfm mit Leitdraht) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Bedachung

1.1 Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad zulässig.

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

2. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen bebauter Grundstücke, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

- entlang den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke, Holz- oder Drahtzaun.

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen dürfen Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke errichtet werden. Drahtzäune sind als Grundstückseinfriedung nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutz von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt oder grundstückseitig der Hecke angelegt werden.

Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von

- 1,50 m für Zäune,
- 2,00 m für Hecken.

Als Heckenpflanze für Grundstückseinfriedungen wird Rotbuche (Fagus sylvatica) empfohlen:

Eine Einfriedung durch

- Mauern und Gabionen
- Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine),
- Jäger-, Spriegel- oder Rancherzäune

ist unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,10 m, sowie im Bereich freizuhaltender Sichtdreiecke eine max. Höhe von 0,80 m, nicht überschreiten.

D. Hinweise

1. Die Vegetationsentfernung ist auf ein Minimum zu begrenzen. Sofern Bäume, Gehölze oder andere Vegetation nicht zwingend entfernt werden müssen, sind diese zu erhalten und in die Planung einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für die Buche an der Nordecke des Plangebiets und die Birke in der Ostecke. (V1)

2. Notwendige Gehölzentfernungen sind zur Vermeidung des Tötungstatbestandes außerhalb der Vogelbrutzeit – in einem Zeitfenster zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. (V2)

3. Abrissarbeiten sind zur Vermeidung des Tötungstatbestandes bei gebäudebrütenden Vogelarten außerhalb der Vogelbrutzeit – in einem Zeitfenster zwischen 1. Oktober bis 28. / 29. Februar vorzunehmen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. (V3)

4. Bauarbeiten sind zur Vermeidung des Störungstatbestandes außerhalb der Vogelbrutzeit – in einem Zeitfenster zwischen 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. (V4)

5. 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.)

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

7. Es wird darauf hingewiesen, 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.

8. Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig.

Aufgestellt: Mai 2020
20200520 bp 194 festsetzungen.docx
Stand: 20.05.2020

Der Bebauungsplan Nr. 194 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft:

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

……..…… ……..……

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)