Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 195 'Rollesbroich – Am Stein'

Entwurf zur Offenlage

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

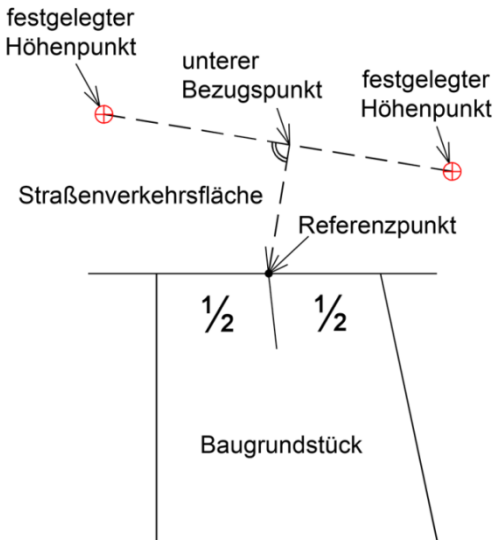
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und der Firsthöhe über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand als Firsthöhe. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist ein Referenzpunkt zu ermitteln. Der Referenzpunkt entspricht dem Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks und der Straßenverkehrsfläche. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird rechtwinklig vom Referenzpunkt auf die lineare Verbindung der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt.

Die Höhe des unteren Bezugspunktes wird durch lineare Interpolation der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt. Ist eine Interpolation nicht möglich, so ist der dem Referenzpunkt nächstgelegene Höhenbezugspunkt zugrunde zu legen.



Erläuternde Skizze zur Ermittlung des Bezugspunktes der Höhenfestsetzung

Die festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ergeben sich aus der Addition der ermittelten Höhe des unteren Bezugspunktes in m ü. NHN im DHHN2016 und den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gelten die folgenden Trauf- und Firsthöhen über dem unteren Bezugspunkt.

Max. Traufhöhe:	TH = 4,50 m über dem unteren Bezugspunkt
Max. Firsthöhe:	FH = 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen können im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone; Wintergärten etc.) überschritten werden.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf 20 m festgesetzt.

5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur zulässig, wenn zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und den Garagen bzw. Carports ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten wird.

6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' dient der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Zu diesem Zweck ist das Befahren der Wege mit Kraftfahrzeugen gestattet. Unberührt bleiben Benutzungsrechte, die durch gesetzliche Bestimmungen begründet sind. Die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist gestattet.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche ist durch Entnahme der Fichten und Anpflanzung standortgerechter Gehölze nach Vorgabe der unten stehenden Baumarten-Liste in Laubmischwald umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck ist in Absprache mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen, inwiefern zusätzliche Maßnahmen (Bodenschutzkalkung) notwendig und zulässig sind.

Baumarten-Liste	
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche*
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Espe
Acer campestre	Feldahorn

Anmerkungen:

* Im Plangebiet werden u. U. nicht alle Standortfaktoren ausreichend erfüllt. Es ist mit einer geringeren Wuchsleistung zu rechnen.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust sind gleichartige Gehölze nachzupflanzen.

9 Hinweise

9.1 Ausgleichsmaßnahmen

Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit von 7.410 Wertpunkten nach dem Bewertungsverfahren LANUV für die Bauleitplanung (2008) wird extern ausgeglichen. Hierzu werden in der Gemarkung Simmerath, Flur 17, Flurstück 259 insgesamt 2.470 m² Wiesenflächen extensiviert. Die derzeit intensiv genutzten Wiesen werden in artenreiche Mähwie-

sen mit einschüriger Mahd sowie Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung überführt. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Die rechtliche Absicherung der Maßnahme wird bis zur Satzung des Bebauungsplans für eine Laufzeit von mindestens 30 Jahren sichergestellt.

9.2 Artenschutz

Die Planung stellt unter Beachtung folgender Maßnahmen keinen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach §44 Abs. 1 BNatSchG dar:

V.1 – Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten
V.2 – Ausleuchtung der Baustelle
V.3 – Beleuchtungskonzept in der Betriebsphase
V.4 – Vermeidung von Vogelschlag

Detaillierte Ausführungen hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahmen sind der Artenschutzprüfung Stufe I (BKR Noky & Simon, Stand 21. September 2021) zu entnehmen.

9.3 Schutz der Gehölze in der Bauphase

In der Bauphase sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind die randlichen Gehölze durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Im Wurzelbereich soll kein Auf- oder Abtrag von Boden oder anderem Material erfolgen.

9.4 Erdbebengefährdung

Gemäß der Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

9.5 Denkmalschutz

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde

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.

9.6 Kampfmittel

Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

9.7 Bodenschutz

Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen. Bei Eingriffen in den Bereichen, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang mit dem Oberboden gem. DIN 18300 erfolgen: zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen.

Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sollten Baustelleneinrichtungen auf die Bereiche der geplanten Stellplatzflächen oder künftig bebauten Flächen beschränkt werden. Eine Inanspruchnahme auch künftig unversiegelter Flächen ist auszuschließen.

Im Rahmen der weiteren Ausführungs- und Genehmigungsplanung ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639:2019-09 – 'Bodenschutz in der Planung und Durchführung von Bauvorhaben' durch einen zertifizierten Fachgutachter erstellen zu lassen. Im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Beeinträchtigung des Bodens zu erarbeiten.

9.8 Thermische Nutzung des Erdreichs oder Grundwassers

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 der StädteRegion Aachen zu beantragen ist.

9.9 Entwässerung

Für die Entwässerung der Grundstücke ist einzelfallbezogen ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen und dem Wasserverband Eifel-Rur, Düren abzustimmen.

Das anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

Für die gezielte Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund bzw. in ein Gewässer ist gemäß §§ 8, 9 und I O WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen. Dauerhafte Haus-

drainagen 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).

9.10 Wald

Aufgrund der angrenzenden Waldflächen wird auf die Gefahr aufmerksam gemacht, die durch umstürzende Bäume, Waldbrand etc. entstehen kann. Darüber hinaus sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

§ 47 Landesforstgesetz Waldgefährdung durch Feuer: Im Wald oder einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung vom Verbot erteilen.

§ 42 BauO NRW: Für die Errichtung von baulichen Anlagen im oder in der Nähe des Waldes, dürfen Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe und Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung in einem Abstand von weniger als 100 m zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

9.11 Bisher gültiges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan 'Rollesbroich' inklusive der 18. Änderung.