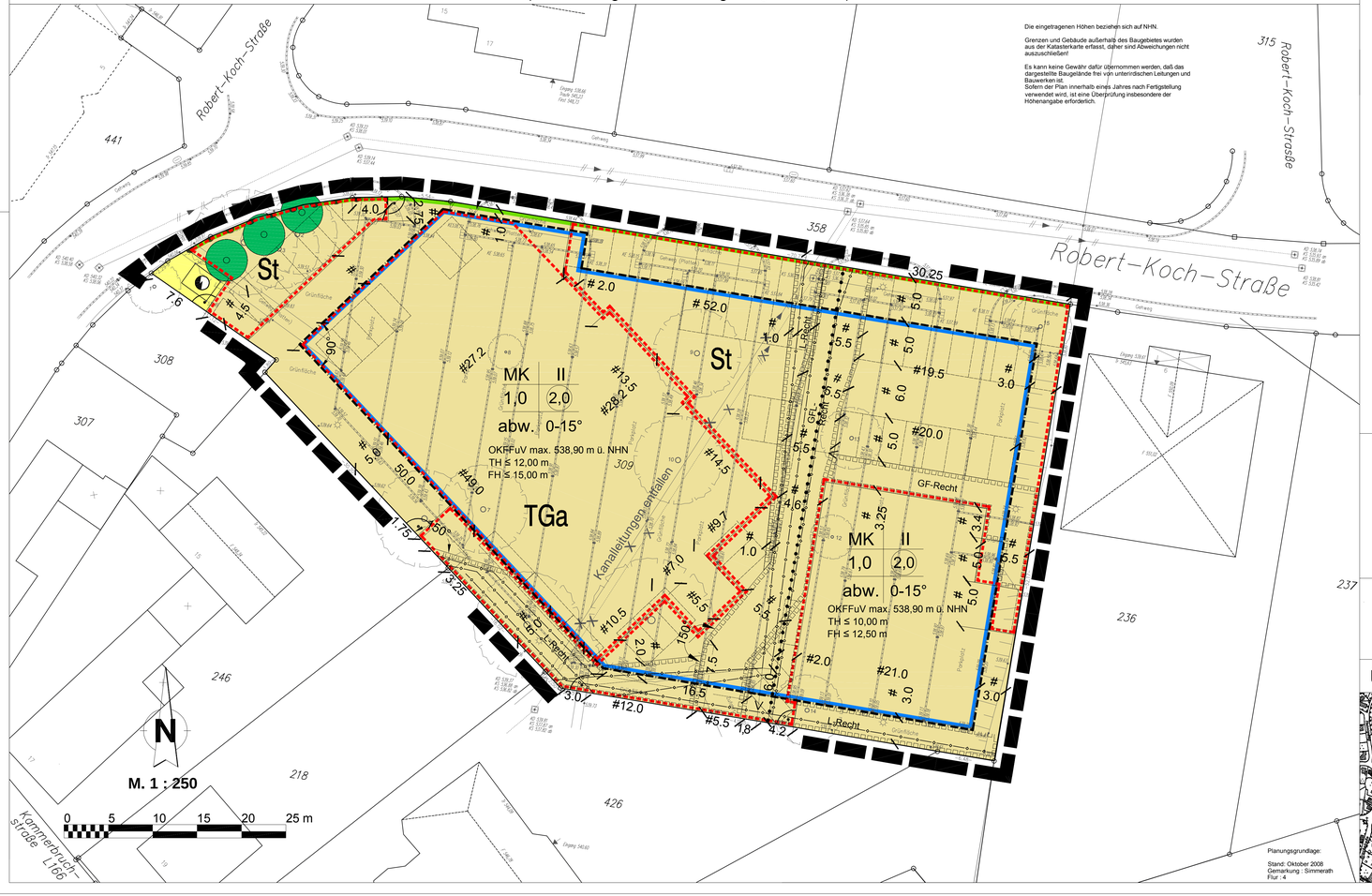
Gemeinde Simmerath,
Bebauungsplan Nr. 158 "Kraremann-Karree" in Simmerath

(beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB)



Legende

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Kerngebiet (MK)
- Baugrenze
- Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Unterirdische Hauptentsorgungsleitung
- Flächen mit Zweckbestimmung:
  - GFL Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten
  - GF Flächen mit Geh- Fahrrechten
  - L Flächen mit Leitungsrechten
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
- Anpflanzung von Bäumen
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

nachrichtliche Darstellung:
- Stellplätze

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o = offene Bauweise	Dachneigung

FH = Firsthöhe
TH = Traufhöhe
OKFFuV = Oberkante Fertigfussboden unterstes Vollgeschoss

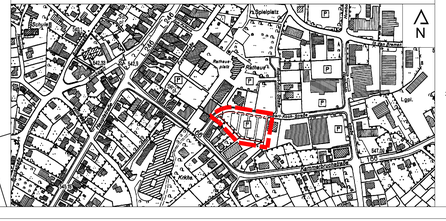
Plangrundlage gefertigt durch:

Vermessungsbüro Steffens und Theissen
Dipl.Ing.Björn Steffens
Eupener Straße 4
52066 Aachen

Tel.: 0241/60910-28
Fax: 0241/60910-22

Planungsgrundlage:
Stand: Oktober 2008
Gemarkung : Simmerath
Flur : 4

Übersichtskarte, M. 1:5.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

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)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994.

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

Textliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung der Bebauung und Bauweise

2.2.1.1 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Innerhalb des Kerngebietes (MK) werden die gem. § 7, Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- sowie die gem. § 7, Abs. 3, Nr.1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen,
  - die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

Es sind die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziffern 2.2.6 zu beachten.

2.2.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen:

Im Kerngebiet werden in Anwendung von § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 6 Abs. 5 BauNVO die im Kerngebiet (MK) allgemein zulässigen Nutzungen der Nutzungen des § 7, Abs. 2, Nr. 2 insoweit eingeschränkt, daß die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig sind.

- Sex-shops als Untersart von Einzelhandelsbetrieben,
- Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Untersart der Vergnügungsstätten),
- Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck die Darstellung und Vorführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist (z.B. Sexkinos, Live- und Peepshows etc.).

2.2.1.3 Im Kerngebiet (MK) des Bebauungsplanes Nr. 158 sind bei neu zu errichtenden Gebäuden gemäß, § 1 (7) BauNVO in den Erdgeschossen lediglich gewerbliche Nutzungen zulässig. Gemäß § 7, Abs. 2 Nr 7 BauNVO sind im Kerngebiet, sonstige Wohnungen ausschließlich oberhalb des untersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

2.2.1.4 Großflächiger Einzelhandel
Im Kerngebiet ist großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von weniger als 1.200 m² zulässig.

2.2.1.5 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2.1.6 Für das MK-Gebiet wird offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgelegt, dass auch eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig ist. Im Plangebiet sind Gebäudelängen bis max. 85 m zulässig.

Durchlaufende Fassaden- und Dachlängen sind auf höchstens 45 m zu begrenzen; danach hat eine Zäsurbildung (Versprung um mindestens 1,0 m) zu erfolgen. Fahrstuhl- und Treppenhausköpfe sind als Gliederungselemente zulässig.

Verbindungsbauteile für Treppenhäuser und Zugangsbrücken sind innerhalb der überbaubaren Fläche als Zwischenbauten in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Sie müssen sich jedoch von den Hauptbaukörpern deutlich absetzen. Ihre Tiefe darf maximal 3,5 m betragen. Die Rücksprünge zu den Hauptbaukörpern müssen mindestens 3,0 m betragen.

2.2.1.7 Geschossflächenzahl (§ 21a BauNVO)

Gemäß, § 21a Abs.4 Nr. 1 BauNVO bleiben im Kerngebiet (MK) bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt.

2.2.1.8 Im Plangebiet ist gem. § 23, Abs. 3 BauNVO ein Vorspringen von Vordächern oder Dachüberständen über die Baugrenze hinaus bis 1,00 m Tiefe in max. 5,0 m Breite ausnahmsweise zulässig.

2.2.1.9 Festlegung der Geschossigkeit:

Zulässig ist die Errichtung von max. II Vollgeschossen. Ausnahmsweise ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es gegenüber dem unmittelbar darunter liegenden Geschoss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 1,0 m zurückspringt und max. 75 % der darunter liegenden Geschossfläche einnimmt.

Ein Ausbau über dem obersten Vollgeschoss bis zum First ist zulässig.

2.2.1.10 Festlegung der Traufhöhen:
Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Außenseite Dachhaut).

Die max. zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFuV) beträgt 538,90 m über NHN.

2.2.1.11 Festlegung der Firsthöhen:
Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die max. zulässige Höhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2.1.12 Die zulässigen Mindest- und Höchstgrenzen der Neigung von Dachflächen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Für den Hauptgebäuden untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.

2.2.2 Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden

2.2.2.1 Garagengeschosse sind im Kerngebiet ausschließlich in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO). Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Garagengeschosses (Tiefgarage = TGa) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2.2.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist ausschließlich auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen ("St") gemäß der Eintragung in der Planzeichnung zulässig.

2.2.2.3 Im Kerngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Errichtung von der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO kann als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

2.2.2.4 Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 70 öffentliche Stellplätze zu errichten.

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

2.2.3.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf,

- um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen, oder
- Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die beabsichtigten Baumaßnahmen zu vermeiden.

Bei den Veränderungen der Geländeoberfläche sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) einzuhalten.

2.2.3.2 Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.

Die zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe für bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen) beträgt 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt des vorhandenen Geländes mit der Line des Außenmauerwerks.

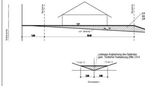
Darüber hinausgehende Abgrabungen oder Anschüttungen bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Bauordnungsbehörde.

2.2.3.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist auf den Baugrundstücken zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist das Gelände

-wahlweise zugunsten des Eigentümers
- ab Hinterkante der baulichen Anlage oder
- der hinteren Baugrenze-

bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen. (siehe nachfolgende Systemskizze).

2.2.3.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung vorgenommen worden, darf der gesamte Bereich des Grenzabstandes auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden (siehe nachfolgende Systemskizze).



2.2.3.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis max. 50% der Länge der Gebäudeseite zulässig.

2.2.3.6 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Baumassnahmen (Minimierung des Eingriffs)

2.2.4.1 Bodenschutzmaßnahmen

Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

2.2.4.2 Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen.

2.2.4.3 Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

2.2.4.4 Nicht überdachte Stellplätze und Gebäudezugänge sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

2.2.4.5 Die Verwendung von Kupferrohren zur Dachentwässerung ist unzulässig.

Großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

2.2.5 Anpflanzungen

2.2.5.1 Stellplatzbegrünung
Zur Gliederung des Straßenraumes sind die in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume (insgesamt mind. 3 Stück) gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 qm. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig. Eine Verschattung der Baumstandorte entlang der Straßenfront ist zulässig, soweit dies durch die Lage von Grundstückszufahrten, Stellplätzen, Leitungen, o.ä. begründet ist.

2.2.5.2 Die neu zu pflanzenden Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.2.5.3 Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18915 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine 3-jährige Anwuchspflege ist abzusichern (DIN 18919).

2.2.5.4 Artenliste für Pflanzungen

Laubbäume als Hochstämme: (Mindestpflanzgröße bei Hochstämmen, 3xv., StU 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche).

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

2.2.6 Immissionsschutz

Bei Ansiedlung von geruchsemittierenden Nutzungen ist durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der Immissionswerte Geruch gegenüber der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen.

2.2.7 Werbeanlagen

Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

Oberhalb einer Höhe von max. 7,50 m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses = OKFFuV) sind Werbeanlagen (Oberkante Werbeanlage) nicht zulässig.

- freistehende Werbeanlagen deren Ansichtsflächen eine Gesamtfläche von max. 21,0 m² (je Ansichtsfläche 10,50 m²) nicht überschreiten. Des Weiteren dürfen je gewerbliche Nutzung max. 2 beflaggte Fahnen/Lyrsangen aufgestellt werden.
- Anlagen für Fremdwerbung, also Werbung unabhängig von der Stätte der Leistung und von rein wirtschaftlicher Art sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen für Betriebe, deren Zufahrt über das Plangebiet erfolgt.

- Befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe auf einem gemeinsamen Grundstück und haben eine gemeinsame Zufahrt, sind die Werbeflächen aufeinander abzustimmen und in einer gemeinsamen Werbeanlage zu bündeln.
- Werbeeinrichtungen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.
- Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z.B. Scheinwerfer zur Beleuchtung und Anstrahlung, Lichtreklamen sowie helle beleuchtete Flächen und angestrahlte Fassaden.
- Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit durch Blendung und Raumaufhellung erheblich belästigt werden. Bei der Beurteilung ist der Erlass "Licht, Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -VB2-8829- (V. Nr. 5/00)-, d. Ministeriums f. Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr - III/A4 - 62-03-, u.d. Ministeriums f. Städtebau, u. Wohnen, Kultur und Sport - II/A4-850.1- v. 13.09.2000 zugrunde zu legen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind für diese lichtemi[t]ierenden Anlagen die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

....., den .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch die PE Becker GmbH, Kölner Straße 25, 53925 Kall

Kall, den .....

.....

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 und 3 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 158 aufzustellen.

Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit allen Anlagen hat gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Beschluss des Gemeinderates vom ..... als Satzung beschlossen worden.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ..... als Satzung in Kraft getreten.

Simmerath, den .....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Gemeinde Simmerath,
Bebauungsplan 158, "Kraremann-Karree"

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

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure