

GEMEINDE SIMMERATH – BEBAUUNGSPLAN NR. 139 – "HEIDBÜCHEL"



ENTWURF
M. 1:1000



PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeine Wohngebiete
- Dörfergebiete
- Baugrenze
- Baulinie
- Strassenverkehrsflächen
- Fussgängerbereich
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Abgrenzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Sträucher
- Innerhalb der so gekennzeichneten Hecken ist max. eine Grundstückszufahrt je Grundstück mit einer Gesamtbreite von 3,00 m zulässig
- Flächen für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen im WA-Gebiet
- Grundstücksgrenze, Vorschlag

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 11 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4, Abs. Nr. 1 und 2, BauNVO.
 - 12 Dörfergebiet (MD) gemäß § 5, Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 21 In WA-Gebiet sind gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnheiten je Wohngebäude zulässig.
 - 22 Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).
 - 23 Es sind nur geneigte Dächer (Walm- bzw. Satteldach) zulässig. Die Dachneigung für das Haupthaus beträgt 25° bis 45°. Für untergeordnete Bauteile können auch Pultdächer, deren Dachfläche zum Haupthaus hin ansteigt, zugelassen werden. Aneinanderstoßende Gebäude müssen gleiche Dachneigungen aufweisen. Auf Garagen können auch Flachdächer zugelassen werden.
 - 24 Festlegung der Firsthöhe: Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 8,70 m für 1-geschossige Bauweise (WA-Gebiet) und max. 11,00 m für 2-geschossige Bauweise (MD-Gebiet). Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFV).
 - 25 Festlegung der Traufhöhe: Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 3,70 m für 1-geschossige Bauweise (WA-Gebiet) und max. 6,00 m für 2-geschossige Bauweise (MD-Gebiet). Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFV) bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.
 - 26 Bezugspunkte der max. Höhe OKFFV des untersten Vollgeschosses sind jeweils die fertige Straße und die jeweilige Mitte der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses. Die max. zulässige Höhe OKFFV wird auf 1,00 m für das Flurstück 676 an der Bickerather Straße 2,00 m über OK-Erschließungsstraße festgesetzt.
 - 27 Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
 - 28 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 Bau NVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so eingepflegt werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind, soweit dies aufgrund ihrer Lage im Straßenraum technisch möglich ist.
 - 29 In Planung ist gem. § 23, Abs. 3 BauNVO ein Vorspringen von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus bis 1,00 m Tiefe in max. 3,50 m Breite je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.
3. Vermeidungsmaßnahmen
 - 31 Fuß- und Wirtschaftswege sind mit einer wasser gebundenen Decke zu versehen.
 - 32 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen ist die dauerhafte Erhaltung und etwaige Nachpflanzung mit Rotbuchen sicherzustellen. Auch außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind die Gehölze zu schonen und zu erhalten.

4.22 Die im Bebauungsgebiet zu erhaltenden Hecken und Gebüsch sind, sofern in Kronenraumbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 I oder analog RAS-LG 4) in ihren Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen artreichen Baumstutzen (Höhe min. 2 m) beinhalten. Einen Abgleich von vegetations-schädlichen Stoffen und einem Verdichten des Bodens wird somit wirkungsvoll vorgebeugt. Bei unvollständigen Curagen von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen durch Versorgungsstrassen sind die Leitungen ggf. zu bohren, zu schneiden oder per Handschichtung herzustellen.

5. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

5.1 Anpflanzung von Baumhecken (Kompensationsmaßnahme KM1)

Errichtung von Parzellengrenzen innerhalb des Wohngebietes und insbesondere an den entlang der westlich und nördlichen Grenze des Bebauungsgebietes soll durch Anlage von Baumhecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen (vgl. Gehölzliste im Anhang) eine Eingriffskompensation erfolgen. Es handelt sich um 6 bis 10 m breite Streifen, die sich auf den privaten Baulichen befinden. Um eine eindeutige Abgrenzung der Pflanzflächen zu den privaten Gärten zu erreichen, soll eine flächige Bepflanzung (gruppenweise Anpflanzung der Gehölze) erfolgen. Die Anpflanzung soll daher folgendermaßen angelegt werden:

- In der Mitte des Pflanzstreifens Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung (vornehmlich Verwendung von Rotbuche), Pflanzabstand 8 bis 10 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v., n. Db., 12 - 14.
- Zu den Rändern hin abgestufte Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung, Pflanzverband 2 x 2, Pflanzqualität: Heister, 2xv., o. B., 125 - 150.
- Sträucher 1 und 2. Ordnung, Pflanzverband 2 x 2, Pflanzqualität: Heister, 2xv. o. B., 100 - 125.

5.2 Anpflanzung von Baumgruppen (Kompensationsmaßnahme KM2)

Die für die innere Erschließung erforderliche Erschließungsschleife umgibt eine ca. 15-25 m breite und ca. 180 m lange öffentliche Grünfläche, von der ca. die Hälfte mit einer alten Rotbuchehecke mit z.T. mächtigen Durchwachsen bewachsen ist. Das linienförmige Element Hecke soll durch drei Baumgruppen ergänzt werden, die mit niedrigwüchsigen Sträuchern unterpflanzt werden sollen (vgl. Gehölzliste im Anhang). Die verbleibende Fläche soll als Rasenfläche eingestrichelt und intensiv gepflegt werden.

- Je Baumgruppe Pflanzung von 3 Bäumen Pflanzabstand 5 bis 6 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v., o. B., 12 - 14.
- Als Unterwuchs Sträucher 1. und 2. Ordnung, pro Baum 5 Stück, Pflanzabstand 15 m, Pflanzqualität: Heister, 2xv., o. B., 80 - 100.
- Einsatz einer artreichen Rasensaatgutmischung, möglichst extensive Pflege als Rasenfläche.

5.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes

Umwendung von Fichtenforst in Laubwald (Kompensationsmaßnahme KM3)

Das Ökotopteil der Gemeinde weist ein Gutachten von insgesamt 309.824,50 Einheiten auf. Vor allem durch Umwendung von Fichtenforst in Laubwald ist eine ökologische Aufwertung auf verschiedenen Flächen im Gemeindegebiet erfolgt.

5.4 Gehölzliste

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Baum 1. Ordnung
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum 2. Ordnung
Esche	Fraxinus excelsior	Baum 1. Ordnung
Fußahorn	Rhus frangula	Strauch 2. Ordnung
Feldahorn	Acer campestre	Baum 2. Ordnung
Herfingel, roter	Cornus sanguinea	Strauch 1. Ordnung
Hessel	Corylus avellana	Strauch 1. Ordnung
Hundrose	Rosa canina	Strauch 2. Ordnung
Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch 2. Ordnung
Orcheneisweide	Salix aurita	Strauch 1. Ordnung
Rotbuche	Fagus sylvatica	Baum 1. Ordnung
Schneeball, gemeiner	Viburnum opulus	Strauch 2. Ordnung
Silberahorn	Alex aquilina	Strauch 2. Ordnung
Silber-Eiche	Quercus robur	Baum 1. Ordnung
Traubeneiche	Quercus petraea	Baum 1. Ordnung
Weißdorn, zweiflügelig	Crataegus laevigata	Strauch 1. Ordnung
Weißdorn, einflügelig	Crataegus monogyna	Strauch 1. Ordnung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise:	Dachform und Dachneigung
o = offene Bauweise	WD/SD = Walmdach oder Satteldach
ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurden in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster angefertigt. Die geometrische Endgültigkeit der Planung wird bescheinigt. Die Verwirklichung mit Eintragung der Planung ist zur Verwirklichung freigegeben. AZ:

Aachen, den _____

Kalster- u. Messingamt des Kreises Aachen

Kreisvermessungsdirektor

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfoligten durch die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft K.W. Becker, Architekt VIA, Kall

Kall, den _____

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 29. Okt. 98 gemäß § 210 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluß wurde am 16. Aug. 97 ortsblich bekanntgemacht.

Simmerath, den 25. Jan. 99

Bürgermeister *M. Müller* Ratmitglied *H. Stein* Gemeindevorstand *H. Stein*

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Gemeinderates vom 15. Dez. 98 als Satzung beschlossen worden.

Simmerath, den 25. Jan. 99

Bürgermeister *M. Müller* Ratmitglied *H. Stein* Gemeindevorstand *H. Stein*

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 16. Jan. 99 als Satzung in Kraft getreten.

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 29. Okt. 98 gemäß § 210 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluß wurde am 16. Aug. 97 ortsblich bekanntgemacht.

Simmerath, den 25. Jan. 99

Bürgermeister *M. Müller* Ratmitglied *H. Stein* Gemeindevorstand *H. Stein*

Die Beteiligung der Bürger an der Beauftragung gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches erfolgte am 11. Sep. 97.

Simmerath, den 25. Jan. 99

Bürgermeister *M. Müller* Ratmitglied *H. Stein* Gemeindevorstand *H. Stein*

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Änderung vom 22. April 1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Änderung vom 7. März 1995

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluß des Rates vom 9. Juni 98 in der Zeit vom 17. Aug. 98 bis _____ angelegen.

Simmerath, den 25. Jan. 99

Bürgermeister *M. Müller* Ratmitglied *H. Stein* Gemeindevorstand *H. Stein*

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT

K.W. BECKER ARCHITEKT VFA KÖLN

DEUTSCHEN LIEGENDEN KATASTER UND VERMESSUNGSAMT AACHEN

KÖLN, BRUNNENSTRASSE 25 • 50825 KALL