

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 166

„Buschgasse“

Gemeinde:
Gemarkung:
StädteRegion/Kreis:
Regierungsbezirk:
Land:

Simmerath
Eicherscheid
Aachen
Köln
Nordrhein-Westfalen



- **Begründung zum Bebauungsplan**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
April 2015

PE BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/99 90-0 · Fax +49(0)2441/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

A	<u>Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	3
	(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	
1.	Aufstellungsbeschluss, Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2.	Anlass und Ziel des Verfahrens	3
3.	Planungsrechtliche Vorgaben	3
4.	Beschreibung des Plangebietes	4
5.	Art baulichen Nutzung	4
6.	Maß der baulichen Nutzung	5
7.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
8.	Flächenbilanz	7
9.	Erschließung	7
10.	Ver- und Entsorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	7
11.	Immissionsschutz	8
12.	Natur- und Artenschutz, Grünordnung	9
13.	Bodenordnung	9
	Hinweise und Empfehlungen	10
B	<u>Textliche Festsetzungen</u>	11
	(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	
1.	Rechtsgrundlagen	12
2.	Festsetzungen	12

A. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung vom 29.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Buschgasse“ im Ortsteil Eicherscheid beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt und erstreckt sich über die Flurstücke Nrn. 63, 64, 65, 66, 147, 469, 470, 558, 559, 560 sowie 60, 61, 62, 160, 389 und 561 jeweils teilweise, Flur 5, der Gemarkung Eicherscheid. Die Gebietsgröße beträgt rd. 2,8 ha.

2. Anlass und Ziel des Verfahrens

Vorrangig wird, aufgrund der anhaltenden Nachfrage, durch diese Planung das Ziel verfolgt attraktive Bauflächen im Gemeindegebiet zu schaffen.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Ortsteils Eicherscheid sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Baulücken geschlossen und die vorhandene Ortslage abgerundet werden.

Das Leitbild der baulichen Entwicklung ist die Schaffung einer aufgelockerten und durchgrünten Bebauung sowie ein weitestgehender Erhalt der vorhandenen, landschaftsgestaltenden und ortstypischen Hecken.

Des Weiteren sollen im Hinblick auf die zukünftige demographische Entwicklung durch die vorliegende Planung die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhauses geschaffen werden.

Gegenüber anderen Standorten stellt sich die bereits teilweise vorhandene und im Bereich der Wirtschaftswege zu ergänzende Erschließung als Vorteil heraus, da durch den Anschluss weiterer Bauflächen die bestehenden Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen zukünftig besser ausgelastet werden können.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Simmerath (rechtskräftig seit April 2012) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt und eine Anpassung des FNP ist nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten „förmlichen Verfahren“, da es sich bei der Planung um die erstmalige Entwicklung einer Außenbereichsfläche handelt.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Eicherscheid und umfasst eine Fläche von rund 2,8 ha. Erschlossen wird das Plangebiet über die „Buschgasse“ und in Ergänzung hierzu über die vorhandenen und im Zuge der Planung noch auszubauenden Wirtschaftswege.

Die maximalen Ausdehnungen des Plangebietes liegen bei rund 410 m von Südosten nach Nordwesten und ca. 165 m von Norden nach Süden. Der maximale, aus der Vermessungsgrundlage eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs hervorgehende, Höhenunterschied in dem von Südwesten nach Nordosten abfallenden Gelände liegt bei ca. 13 m.

Insgesamt lässt sich das Plangebiet als typischer Ortsrandbereich charakterisieren.

Derzeit wird es mit seinen Wiesen und Weideflächen sowie einer Weihnachtsbaumkultur überwiegend landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland genutzt. Des Weiteren zählt eine Gartenfläche des im Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohnhauses zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im westlichen und südlichen Bereich schließt das Plangebiet an vorhandene, überwiegend Wohnzwecken dienende, Bebauungen an. Im Norden und Osten grenzen hingegen weitere Wiesen und Weideflächen, sowie ein über die „Buschgasse“ erschlossenes Wohnhaus an das Plangebiet.

Besondere Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind die Sportplätze und die Veranstaltungsstätte „Tenne Eicherscheid“. Da sich das Plangebiet in deren Einwirkungsbereich befindet wurde im Vorfeld der Planung eine schalltechnische Prognose erstellt (siehe Kapitel 11).

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet gemäß § 5 BauNVO als „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die nach § 5, Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 5, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)

im Plangebiet nicht zugelassen. Des Weiteren sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO aufgrund der Wahrung des Gebietscharakters unzulässig.

Neben dem „Dorfgebiet“ wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine „private Grünfläche“ zum Erhalt und Schutz der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine Gestaltungssatzung erarbeitet, die ergänzend zum Bebauungsplan erlassen werden soll.

6. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Höhenentwicklung des Geländes ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Um einer zu starken Inanspruchnahme von Flächen vorzubeugen und eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu realisieren ist für die großzügigen und zum Teil bereits als Baugrundstücke parzellierten Flurstücke eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) vorgesehen. So wurde für die großen Grundstücke in direkter Ortsrandlage wurde eine GRZ von 0,25, und für die restlichen Grundstücke eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Nach den Vorgaben der Geschossigkeit und GRZ richten sich die Festsetzungen der Geschossflächenzahlen mit Werten von 0,35 am direkten Ortsrand und 0,4 für das restliche Plangebiet.

Die Höhe der baulichen Anlagen entspricht den ortsüblichen Festsetzungen (max. zulässige Firsthöhe von 9,0 m und max. zulässige Traufhöhe von 4,0 m), um eine gewisse Limitierung der entstehenden Gebäudekörper und ein –möglichst– ansprechendes Erscheinungsbild zu erreichen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und Höhenentwicklung des Geländes ist eine solche Limitierung notwendig, um eine Fernwirkung der Bebauung zu vermeiden.

Zur Höhenfestlegung der künftigen Bebauung sind in den Textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung Bezugsmaße für eine max. zulässige Höhe des untersten Vollgeschosses (uV) vorgegeben. Den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sowie der Textlichen Festsetzung der Ziffer 2.2.7 ist zu entnehmen, wie die jeweils zulässige max. Höhe des untersten Vollgeschosses (Oberkante Fertigfußboden =OKFF) festgesetzt ist.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind als Dachformen Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 45° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 10 bis 45° zulässig, um auch moderne Bauvorhaben zu ermöglichen.

Durch die im Plangebiet festgesetzte Beschränkung der Wohneinheiten mit max. zwei Wohnungen in Wohngebäuden soll der ländlich geprägte Gebietscharakter gewahrt bleiben.

Eine Ausnahme stellt das nördlichste Baugrundstück des Flurstücks Nr. 470 dar. Hier wurde eine Begrenzung auf 4 Wohneinheiten festgesetzt um an dieser Stelle gegebenenfalls auch Hausgruppen, ein Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhaus realisieren zu können.

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Weitgehend orientiert an den bestehenden Flurstücken sollen ca. 16 neue Baugrundstücke entstehen. Die tatsächliche spätere Neuparzellierung wird im Bebauungsplan nur als Vorschlag dargestellt und bleibt der Nachfrage vorbehalten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden den künftig möglichen Grundstücksausnutzungen durch Festsetzung von gestaffelt angeordneten Baufenstern, überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie den Längen- und Breitenbeschränkungen klare Grenzen vorgegeben.

Die Baufenster weisen, mit Ausnahme eines Grundstücks, bei dem die Möglichkeit gegeben sein soll, ein Mehrfamilienhaus oder eine Hausgruppe zu errichten, eine Tiefe von 17,0 m auf. Das Baufenster des „Mehrgenerationen“-Hauses weist eine maximale Tiefe von 24,0 m auf.

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, beinhaltet jedoch Längen- und Breitenbeschränkungen. Die Längenbeschränkung ist für Einzelhäuser bei 16,0 m, bei Doppelhäusern bei jeweils 10,0 m je Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen bei 24,0 m festgesetzt. Für Hausgruppen wird zusätzlich eine Breitenbeschränkung von 11,5 m festgesetzt. Einzelhäuser, die eine Länge von 13,0 m überschreiten, und Doppelhäuser, die eine Länge von 16,0 m überschreiten, sind in der Bauflucht durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung zu gliedern. Ziel dieser Festsetzung ist es, durch die Limitierung und Gliederung eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

Um die Bebauung zum Ortsrand hin weiter aufzulockern, sind im Bereich der „Unteren“ Buschgasse nur Einzelhäuser zulässig. Auf dem für ein Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhaus vorgesehenen Grundstück sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig. Im restlichen Plangebiet dürfen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser errichtet werden.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu platzieren. Auf diese Weise soll eine gestreute Bebauung und übermäßige Versiegelung vermeiden werden.

Des Weiteren dürfen Garagen und Nebengebäude nur an einer Seite an das Haupthaus angebaut werden. Durch diese ergänzende Festsetzung soll eine durchgehende Bebauung entlang der Straßen vermieden und Durchblicke in die freie Landschaft gesichert werden.

Gemäß der Textlichen Festsetzung der Ziffer 2.5.1 dürfen Terrassen auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster errichtet werden.

8. Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,8 ha. Diese teilen sich wie folgt auf:

	ha	%
Plangebiet gesamt	2,81	100
Dorfgebiet (MD)	2,17	77
darin Erhalt von Hecken	(0,12)	
darin Anpflanzung von Hecken	(0,02)	
Straßenverkehrsfläche	0,46	17
darin Erhalt von Hecken	(0,02)	
Private Grünfläche	0,18	6
darin Erhalt von Hecken	(0,01)	

9. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Buschgasse“ sowie durch in diese einmündende Wirtschaftswege erschlossen und somit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Für zwei an den Wirtschaftswegen gelegene, über die Buschgasse bereits erschlossene und bebaute Grundstücke wird entlang der noch auszubauenden Wirtschaftswege ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Erschließung dieser Grundstücke weiterhin über die bereits vorhandene Straße erfolgt.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist folglich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt somit den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen.

10. Ver- und Entsorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ...) ist durch Anschluss an die in der Straße „Buschgasse“ bereits vorhandenen Anlagen bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet.

Gemäß Mitteilung des zuständigen Stromversorgers (STAWAG Aachen) kann zur Stromversorgung des Plangebietes ggf. eine Erweiterung des Niederspannungsnetzes erforderlich werden. Dies kann jedoch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Einrichtung einer zusätzlichen Versorgungsstation oder eine Festsetzung von Leitungsrechten im Plangebiet wird somit nicht erforderlich.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dabei besteht eine Gleichwertigkeit von Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung.

In Eicherscheid gibt es historisch bedingt überwiegend keine planmäßige Niederschlagswasserableitung. Das Niederschlagswasser wird stattdessen über die Bankette bzw. auf den Grundstücken abgeleitet.

Im Zuge der Entwässerungsplanung wird daher ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des im Plangebiet anstehenden Bodens erstellt. Sollte sich dabei –wieder erwarten– herausstellen, dass aufgrund der Bodenschichtungen die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung auf den Baugrundstücken nicht gegeben ist, würde das Plangebiet im Trennsystem entwässert.

Vorab wurde festgestellt, dass ein Trennsystem bei den örtlich vorhandenen Randbedingungen realisiert werden kann. Das Niederschlagswasser würde dann in den nordöstlich des Plangebietes zur Verfügung stehenden Vorfluter „Brommersbach“ eingeleitet.

Die Einzelheiten zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen eines dem Bebauungsplan nachgeschalteten wasserrechtlichen Verfahrens –parallel zum Baugenehmigungsverfahren– geregelt und die Entwässerungsleitungen entsprechend der anfallenden Wassermengen dimensioniert.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über ein Pumpwerk südöstlich des Sportplatzes der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt. Der Anschluss erfolgt über einen reinen Schmutzwasserkanal.

11. Immissionsschutz

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Veranstaltungsstätte „Tenne“-Eicherscheid sowie der Sportstätten des örtlichen Fußballvereines befindet wurde im Vorfeld der Planung eine schalltechnische Prognose erstellt. Als Ergebnis dieser Prognose ist festzuhalten, dass durch die Sportplätze die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzen der Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Aufgrund der z.T. geräuschintensiven Veranstaltungen in der „Tenne Eicherscheid“ wäre eine Wohnnutzung im Plangebiet zunächst weitgehend auszuschließen gewesen. In Folge weitergehender konkreter Schallmessungen wurde durch den Schallgutachter jedoch die Möglichkeit aufgezeigt durch bautechnische Veränderungen an der Veranstaltungsstätte schallmindernde Maßnahmen (Schließen von Dachöffnungen, Bau eines Windfangs für den Eingangsbereich) durchzuführen, so dass die für eine Dorfgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten und schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet realisiert werden können.

Nach Durchführung der vorgenannten Schallminderungsmaßnahmen ist durch den Gutachter abschließend noch einmal zu bestätigen, dass die den Berechnungen zu Grunde liegenden Ausgangswerte vor Ort tatsächlich anzutreffen sind und die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

12. Natur- und Artenschutz, Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Heckenlandschaft um Eicherscheid“ (LSG Ziffer 2.2-18). Zum Erhalt der Schutzziele werden die Hecken weitestgehend erhalten und ergänzt.

Weiter bedarf das Planverfahren einer Umweltprüfung, die gemäß § 2a BauGB in einem gesonderten Teil der Begründung als vorläufiger Umweltbericht dargestellt und der Planung beigelegt ist. Diese hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung für alle Schutzgüter Konfliktpotentiale bietet. Durch die Formulierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können jedoch die meisten Konflikte vermieden oder vermindert werden, sodass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen.

Die Belange des Artenschutzes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen, was in einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I ermittelt wurde. Demnach verstößt die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes.

Um die nicht vermeidbaren Konflikte der Planung auszugleichen, wurden landschaftspflegerische Maßnahmen formuliert. Zu diesen zählen die bereits erwähnten Maßnahmen zum Erhalt und zur Ergänzung der Rotbuchenhecken.

Unter anderem wird der Heckenbestand mit Durchwachsen im nordwestlichen Plangebiet zum Erhalt festgesetzt, um den Bestand zu sichern und eine Abgrenzung des Plangebietes zum angrenzenden Sportplatz beizubehalten.

Zusätzlich ist die Anpflanzung neuer Rotbuchenhecken vorgesehen, um den Verlust von Vegetationsfläche und Gehölzen auszugleichen. Ferner wird im Bebauungsplan zur Kompensation festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen oder, wenn möglich, zu erhalten ist.

Die Erhaltungs-, Ergänzungs- und Anpflanzungsbereiche sind in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet.

Dennoch verbleibt durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes 166 ein Kompensationsdefizit von 97.360 Punkten, welches über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath ausgeglichen wird.

13. Bodenordnung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die vorhandene Straße „Buschgasse“ bereits teilweise gesichert. Die restliche Erschließung wird über den Ausbau der von der Buschgasse zum Sportplatz führenden Wirtschaftswege sichergestellt.

Um entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den im nördlichen Plangebiet gelegenen Bauparzellen der Flurstücke 61 und 470 zu gewährleisten, wurden Teilbereiche des Flurstückes 60 in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Im Rahmen einer Neuparzellierung können auch bei einer Aufteilung von Flurstücken in mehrere Baugrundstücke bodenordnende Maßnahmen notwendig werden.

Hinweise:

Immissionsschutz

Nach Durchführung der im Schalltechnischen Gutachten vom 20.03.2014 für den Veranstaltungsort „Tenne“ vorgeschlagenen bauakustischen Maßnahmen zur Schallminderung ist der zuständigen Fachbehörde eine gutachterliche Bestätigung vorzulegen, dass die den Berechnungen zu Grunde liegenden Ausgangswerte vor Ort tatsächlich vorzufinden sind und die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

Empfehlungen:

Baugrunduntersuchung

Auf Anregung des geologischen Dienstes NRW wird empfohlen im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung vor Baubeginn die Baugrundeigenschaften zu ermitteln und zu bewerten.

Aufgestellt: Kall, April 2015



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

Begr-BP166 Buschgasse_04-2015.docx
Stand: 15.04.2015

Der Bebauungsplan Nr. 166 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den.....

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

.....
(Ratsmitglied)