

**Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 166
Buschgasse**

B Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der Neufassung vom 29.04.2003 (GV. NRW S. 254), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW S. 133).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 729), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW S. 294).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I. S. 3154), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) (1) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

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

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 166 „Buschgasse“

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **gem. § 9 BauGB und BauNVO**

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

2.1.1 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Nicht zulässig werden die nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- und
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe), nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO,
- sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO.

2.2 LAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB) UND BAUWEISE § 22 (4) BAUNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit sowie die zulässigen First- und Traufhöhen geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht als Vollgeschossen geltenden Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2.3 Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die zulässige Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (uV).

- 2.2.4 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die max. zulässige Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2.5 Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe für die Hauptdachfläche ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2.6 Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel) sind abweichende Traufhöhen zulässig.
- 2.2.7 Bezugsmaße für die Höhenentwicklung sind die grundstücksseitige Begrenzung der Verkehrsfläche (a.) oder das natürlich vorhandenen Gelände (b).

a.) Höhenfestlegung mit Bezug zur Erschließungsstraße:

Bezugsmaß für die Höhenfestlegung zur Erschließungsstraße (gemittelte Höhe der OK der jeweiligen grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) ist die max. zulässige Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV).

b.) Höhenfestlegung mit Bezug auf das natürliche Gelände:

Bezugsmaß für die Höhenfestlegung zum natürlich anstehenden Gelände (gemittelte Höhe der OK der jeweiligen rückwärtigen Baugrenze des Baugrundstückes) ist die max. zulässige Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV).

Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse.

Die Festlegungen der max. zulässigen Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

- 2.2.8 Die zulässigen Neigungen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.
- 2.2.9 Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig und anzustreben.

Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

- 2.2.10 Gemäß §9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise „abw.“ festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Längen- und Breitenbeschränkungen festgesetzt werden.

2.3 ABMESSUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB)

- 2.3.1 Im Plangebiet sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 16,0 m, als Doppelhaus mit einer Länge von max. jeweils 10,0 m je Doppelhaushälfte zulässig.
- 2.3.2 Einzelhäuser, die eine Länge von 13,0 m überschreiten, und Doppelhäuser, die eine Länge von 16,0 m überschreiten, sind in der Baufucht durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung mit einer Mindestdtiefe von 1,0 m zu gliedern.
- 2.3.3 Bei der Errichtung von Hausgruppen oder Mehrfamilienhäusern sind eine Gebäudelänge von max. 24,0 m sowie eine Gebäudebreite von max. 11,5 m zulässig.

2.4 GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS (§ 12 (4) UND (6) BAUNVO)

- 2.4.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

An das Hauptgebäude dürfen Garagen oder Carports seitlich nur an einer Gebäudeseite angebaut werden.

- 2.4.2 Geschlossene Garagen sind nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis 5 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.
- 2.4.3 Eine senkrecht zur Erschließungsstraße orientierte Anordnung von mehr als zwei Carports oder Garagen nebeneinander ist nicht zulässig. Parkierungsflächen mit mehr als zwei Carports oder Garagen sind über eine gemeinsame Zufahrt an die Erschließungsstraße anzubinden.

2.5 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO I.V.M. § 23 (5) BAUNVO)

- 2.5.1 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 (Zugänge) sowie Stellplätze) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach der Bauordnung NW (§ 6 (11) BauO NW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 2.5.2 An das Hauptgebäude dürfen Nebenanlagen seitlich nur an einer Gebäudeseite angebaut werden.
- 2.5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf max. eine untergeordnete Nebenanlage (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen etc.) je Baugrund-

stück errichtet werden.

- 2.5.4 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen) sind als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

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

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

- 2.6.2 Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

2.7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS) (§ 9 ABS. 1 NR. 14 UND NR. 20 BAUGB)

- 2.7.1 Freischnitt und Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

- 2.7.2 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Hecken und Bäume sind zu erhalten. Für die Erschließung der beabsichtigten Bebauung im Plangebiet dürfen die vorhandenen Hecken für maximal eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück mit einer Breite von jeweils maximal 4,0 m durchbrochen werden. Die Hecken und Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

- 2.7.3 Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Einzelbäume oder flächiger Gehölzbestände sind die Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm dennoch geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen.

Bei einem Offenhalten von mehr als einer Woche von Baugruben im Kronentraufbereich der Gehölze sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen zu schützen (siehe DIN 18920).

- 2.7.4 Nicht überdachte Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und Hauszuwegungen sind mit wasserdurchlässigen oder nur teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

- 2.7.5 Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Für die Lagerung müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgenommen werden. Die Lagerung ist auf bereits gestörten Flächen anzustreben. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Bodenerosionen sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Die Kronentraufbereiche vorhandener Gehölze sind von nicht nur unerheblichen Bodenbedeckungen freizuhalten.
- 2.7.6 Bei Abtragung des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Material ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.
- 2.7.7 Um, gemäß § 7 BBodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen für Aufschüttungen oder Bodenaustausch nur grundwasserunschädliche Materialien eingebaut werden.
- 2.7.8 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.

2.8 ERHALT UND ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a und b BAUGB)

- 2.8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein geeigneter standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der nachstehenden Artenliste oder ein standortgerechter Obstbaum gemäß der Empfehlungsliste des Landschaftsplanes Simmerath anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

Kann ein auf einem Baugrundstück ein vorhandener Laubbaum mit einem Stammumfang >16 cm in Brusthöhe (= ca.130 cm Höhe) erhalten bleiben, darf auf die entsprechende Neupflanzung je 500 m² verzichtet werden.

Folgende Mindestqualität ist bei der Pflanzung von Laubbäumen einzuhalten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, min. 10-12 cm Stammumfang und 200 cm Höhe,

Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Sommerlinde
Bergulme

Für die Pflanzung von Obstbäumen ist folgende Mindestqualität zu beachten:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, min. 8-10 cm Stammumfang und 160 cm Höhe.

Beispielsorten Obstbäume:

- Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Luxemburger Renette, Kaiser Alexander;
- Birne: Gute Graue, Frühe aus Trevoux, Gute Luise, Köstliche aus Charneux;
- Pflaume: Hauszwetschge, Nancymirabelle, Ontariopflaume, Bühler Frühzwetschge
- Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Kassins Frühe Herzkirsche;
- Sauerkirsche: Morellenfeuer, Schattenmorelle, Ludwigs Frühe

Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

- 2.8.2 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind einreihig mit einer Rotbuchenhecke zu bepflanzen.

Es sind pro lfd. Meter 3-4 Individuen der Rotbuche (*Fagus sylvatica*, Mindestqualität: Sträucher, min. 2 x v., 80-100 cm) anzupflanzen.

In einem Abstand von max. 20 m sind innerhalb der Hecke Überhälter zu entwickeln (*Fagus sylvatica*, Mindestqualität: Heister, min. 1 x v., min. 6 cm Stammumfang und 150 cm Höhe).

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

- 2.8.3 Der Bestand an landschaftsraumtypischen Rotbuchenhecken ist entsprechend der Kennzeichnungen in der Planzeichnung zu erhalten. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

- 2.8.4 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gekennzeichneten Rotbuchenhecken sind zu erhalten. Vorhandene Lücken ab einer Breite von 1 m sind durch die Anpflanzung von Rotbuchen (*Fagus sylvatica*, Mindestqualität: Sträucher, min. 2 x v., 80-100 cm) zu schließen. Je Lücke sind dazu 3-4 Individuen pro lfd. Meter anzupflanzen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

- 2.8.5 Zwischen den entstehenden Baugrundstücken sind auf einem 1 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen min. ausgehend von der rückwärtigen Begrenzung des Baufensters bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. den zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung oder zum Erhalt und zur Ergänzung von Rotbuchenhecken, Schnitthecken anzulegen. Es sind pro lfd. Meter 3-4 Individuen der Rotbuche (*Fagus sylvatica*, Mindestqualität: Sträucher, min. 2 x v., 80-100 cm) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

- 2.8.6 Die Durchführung der vorstehenden Kompensationsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Bau-
maßnahme zu erfolgen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich
gemäß der DIN 18916 durchzuführen.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Es werden keine externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 97.360 Punkten wird durch eine
entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Simmerath über
bereits durchgeführte Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen.

4. Immissionsschutz

Die in der Schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH
Nr. 12 02 032/05 vom 20.03.2014 für die Veranstaltungsstätte „Tenne Eicher-
scheid“ benannten schallmindernden Maßnahmen (wie z.B. Schließen von
Dachöffnungen, Bau eines Windfangs für den Eingangsbereich) sind vollständig
umzusetzen, damit die für ein Dorfgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte ein-
gehalten und schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet realisiert werden
können.

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

Aufgestellt: Kall, März 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

Text-Fest-BP166-Buschgasse 03-2015. doc
Stand: 20.03.2015