

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 171

Ortsteil Steckenborn „In Steckenborn“

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Steckenborn
StädteRegion/Kreis:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
November 2014

 **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.	Vorgaben	3
4.	Vorgesehene Bebauung	4
5.	Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung	4
6.	Flächenbilanz	5
7.	Erschließung, Ruhender Verkehr	5
8.	Ver- und Entsorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	6
9.	Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen, Landschafts-, und Artenschutz	6
10.	Umweltprüfung, Eingriffs- und Ausgleichsregelung	7
11.	Bodenordnung	7
B	<u>Textliche Festsetzungen</u>	8
	(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	
1.	Rechtsgrundlagen	8
2.	Festsetzungen	9

A. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Aufstellungsbeschluss, Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „In Steckenborn“ wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath am 09.09.2014 beschlossen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsausgang von Steckenborn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich östlich der Straße „In Steckenborn“ (Gemarkung Steckenborn, Flur 3, Flurstücke Nrn. 347, 315, 346, 316, 320 und 323 jeweils teilweise und die Nrn. 703, 704 und 705). Das Gebiet stellt sich derzeit als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Die vorgesehenen Bauflächen werden im Nordwesten und Süden durch Wirtschaftswege, nordöstlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie südwestlich durch die Straße „In Steckenborn“ begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Die Gebietsgröße beträgt rd. 0,85 ha.

2. Anlass und Ziel des Verfahrens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Ortslage abgerundet werden. Entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet (landwirtschaftlicher Betrieb) ist für den zu überplanenden Bereich eine Festsetzung als „Dorfgebiet (MD)“ mit einer 1-geschossigen Bebauung beabsichtigt.

In der Gemeinde Simmerath besteht auch in den kleineren Ortsteilen Bedarf an Baugrundstücken. Demnach ist die Gemeinde gehalten, für die Weiterentwicklung auch dieser Ortsteile Sorge zu tragen.

Im Vergleich zu anderen Standorten besteht für das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und dem Vorteil der damit verbundenen günstigen Anbindungsmöglichkeit eine Vorprägung.

3. Vorgaben

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 7,00 m ab. Der Höhenunterschied zwischen der westlichen und östlichen Begrenzung des Plangebietes liegt im Schnitt bei ca. 3,00 m.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Simmerath (rechtskräftig seit April 2012) ist der Bereich entsprechend den Zielen der Landesplanung als "Gemischte Baufläche" (M) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

4. Vorgesehene Bebauung

Durch die Aufstellung des B-Planes soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht werden.

Maßgebend für die in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes festgelegte Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Bauweise oder sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind zum einen die in der Umgebung vorhandene Bebauung sowie die Lage am Ortsrand. Aufgrund dessen ist eine niedrige, aufgelockerte Bebauung vorgesehen.

Es sollen max. zehn neue Baugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 40 m entstehen. Die tatsächliche spätere Neuparzellierung bleibt der Nachfrage vorbehalten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden den künftig möglichen Grundstücksausnutzungen durch Festsetzung von Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) klare Grenzen vorgegeben.

5. Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung

Für das Plangebiet sind folgende planungsrechtliche Ausweisungen vorgesehen.

- Gebietscharakter: Dorfgebiet (MD),
- Zahl der Vollgeschosse: 1 ,
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ): 0,5
- Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser
- Dachform: Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung: 20° bis 45°

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch ortsübliche Festsetzungen in der Planzeichnung begrenzt, um eine gewisse Limitierung der entstehenden Gebäudekörper und ein –möglichst– ansprechendes Erscheinungsbild zu errei-

chen. In der Planzeichnung sind eine max. zulässige Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Als Bezugsmaß für die Höhenfestlegung ist in Ziffer 2.2.6 der Textlichen Festsetzungen eine max. zulässige Höhe des untersten Vollgeschosses (uV) vorgegeben. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses darf maximal auf einer Höhe mit der Oberkante der Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Gebäudes.

Die verbleibenden Spielräume für die Bauvorhaben sind insgesamt groß genug, um noch ausreichend differenzierte Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 0,85 ha Diese teilen sich wie folgt auf:

Flächen	m ²	%
Gesamtfläche des Plangebietes	8.500	100
Dorfgebiet (MD)	8.500	100
darin:		
(Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen)	(1.175)	(14)

7. Erschließung, Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „In Steckenborn“ erschlossen und somit an den öffentlichen Verkehr angebunden, jedoch ist durch eine Verlegung des sogenannten „OD-Steins“ notwendig, den Bereich der Ortsdurchfahrt zu erweitern.

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

8. Ver- und Entsorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die vorhandene Straße ist bereits bis zum Bauvorhaben kanalisiert. Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden über die vorhandene Kanalisation in einem Schmutzwasserkanal zur Gruppenkläranlage Simmerath geleitet.

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 ortsnaher Einleitung.

Da die Ortslage nicht über eine Kanalisation zur Ableitung von Niederschlagswasser verfügt, soll das auf den bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser –wie auch in der gesamten Ortslage vorherrschend – auf den Baugrundstücken versickert werden.

9. Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen, Landschafts- und Artenschutz

Mit Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt der straßenseitigen Bäume (gemäß Ziffer 2.6.5 der Textlichen Festsetzungen) wird die Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft planungsrechtlich abgesichert.

Zur Einbindung des Plangebietes wird ferner die Anpflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens in den rückwärtigen Bereichen der als Dorfgebiet ausgewiesenen Grundstücksbereiche festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen neben der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen auch der Kompensation.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt: Als Ergebnis dieser Vorprüfung bleibt festzuhalten, dass im Bereich des Plangebietes planungsrelevante Arten mit einer hohen Wahrscheinlichkeit nur weniger geeignete Bedingungen finden und ein Vorkommen von europäisch geschützten Arten somit voraussichtlich nicht zu erwarten ist.

Die Planung ist demnach nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich.

10. Umweltprüfung, Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Das Planverfahren bedarf einer Umweltprüfung, die gemäß § 2a BauGB in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht dargestellt und der Planung beigelegt ist.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Planung unbedenklich, da gegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verstoßen wird. Weiter ergab die Umweltprüfung, dass durch die Planung keine Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 beeinträchtigt werden. Dennoch entstehen durch das Plangebiet erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden soweit als möglich im Gebiet selbst festgesetzt. Der zu erwartende Eingriff kann dennoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit von 54.590 Punkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath ausgeglichen.

11. Bodenordnung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die vorhandene Straße „In Steckenborn“ gesichert. Im Rahmen der Neuparzellierung werden Bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Aufgestellt: Kall, November 2014



Kölnener 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-BP171 In Steckenborn14-11-2014.docx
Stand: 14.11.2014