

**Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 171
In Steckenborn**

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 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)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) 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 05.03.2013 (GV NRW S.133)

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (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), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 171 „In Steckenborn“

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.

2.1.2 Im Dorfgebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.2 LAGE, HÖHE UND ABMESSUNGEN 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 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).

- 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.
- 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 Bezugsmaß für die Höhenfestlegung ist die max. zulässige Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV). Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) darf nicht über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Gebäudes.
- 2.2.8 Zulässig ist Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 2.2.9 Die zulässigen Neigungen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.
- 2.2.10 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.

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

- 2.3.1 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 seitlich nur einseitig angebaut werden, um Blickbeziehungen in die freie Landschaft freizuhalten.

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

- 2.4.1 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.

- 2.4.2 An das Hauptgebäude dürfen Nebenanlagen seitlich nur einseitig angebaut werden, um Blickbeziehungen in die freie Landschaft freizuhalten.

2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 2.5.1 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.
- 2.5.2 Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

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

- 2.6.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichnete straßenbegleitende Baumreihe ist zu erhalten. Für die Erschließung der beabsichtigten Bebauung im Plangebiet darf die vorhandene Baumreihe für maximal zwei Grundstückszufahrten mit einer Breite von jeweils maximal drei Metern durchbrochen werden. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.
- 2.6.2 Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Einzelbäume oder flächigen Gehölzbeständen 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.
- 2.6.6 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, Schotterterrassen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.
- 2.6.3 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.

- 2.6.4 Bei Abtragung des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Material ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.
- 2.6.5 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.
- 2.6.6 Außerhalb des Plangebietes ist die Lagerung von Bodenaushub oder Baustoffen sowie das Abstellen von Baufahrzeugen untersagt. Eine auch nur kurzfristige Nutzung dieser zu o.g. Zwecken während der Bauphase ist nicht zulässig.
- 2.6.7 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.

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

- 2.7.1 Auf den in der Planzeichnung mit der Signatur ○○○○○○ zur Anpflanzung von Gehölzen gekennzeichneten Flächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein Gehölzstreifen mit Gehölzen bodenständiger Art – lückenfrei bzw. geschlossen anzulegen. Es sind mindestens fünf unterschiedliche Arten aus der untenstehenden Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und stetig zu ersetzen.

Artenliste:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Die Durchführung der vorstehenden grünordnerischen Maßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen.

- 2.7.2 Auf den Baugrundstücken sind je 500 m² Grundstücksfläche ein geeigneter standortgerechter heimischer Laubbaum (mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 10-12 cm, weitere Qualitätsanforderungen

entsprechend der Vorgabe des Bundes deutscher Baumschulen) gemäß der untenstehenden Artenliste anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

Artenliste:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzhorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

2.8 EINFRIEDUNGEN (§ 86 ABS. 1 NR. 5 BAUONW)

2.8.1 Grundstückseinfriedungen :

Einfriedungen bebauter Grundstücke, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

- entlang den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke, Holz- oder Drahtzaun.

Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von

- 1,50 m für Zäune,
- 2,00 m für Hecken.

Als Heckenpflanze für Grundstückseinfriedungen wird Rotbuche (*Fagus sylvatica*) empfohlen.

Eine Einfriedung durch

- Mauern und Gabionen
 - Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine),
 - Jäger-, Spriegel- oder Rancherzäune
- ist unzulässig.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Es werden keine externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Kompensationsdefizit von 56.590 Punkten wird über eine entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Simmerath ausgeglichen.

Aufgestellt: Kall, November 2014



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-BP171 In Steckenborn14112014.docx
Stand: 14.11.2014