

# Gemeinde Simmerath

## Bebauungsplan Nr. 109 „Weidenhövel“, 4. Änderung

### 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

Stand: Januar 2016

# Gemeinde Simmerath

## Bebauungsplan Nr. 109 „Weidenhövel“, 4. Änderung

### 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 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Nicht zulässig werden die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
(= Nutzungen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO) zulässig.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:

- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.  
(= Nutzungen nach § 4, Abs. 3, Nr. 3 bis 5 BauNVO)

#### 2.1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Nicht zulässig werden die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,  
und
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe), nach § 6, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO,
- sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO.

## **2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)**

- 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse geregelt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

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

- 2.3.1 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, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten (Zugänge) sowie Stellplätze) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach der Bauordnung NW (§ 6 (11) BauONRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 2.4.2 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.

## **2.5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)**

- 2.5.1 Bodenschutzmaßnahmen – Schutz der Grundwasserneubildung

Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

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

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

Um den Tatbestand der Verletzung und Tötung nicht zu erfüllen, sind alle zu entnehmenden Gehölze in der letzten Aktivitätsperiode der Fledermäuse vor der Baufeldfreimachung (September) noch einmal gutachterlich auf Baumhöhlen und ggf. Quartiere zu untersuchen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist erst nach Ausflug der Tiere [Fledermäuse] im Winterhalbjahr (November bis Februar eines jeden Jahres) möglich.

Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden oder äußeren Gebäudeteilen ist eine Untersuchung auf Schwalbennester und Fledermausvorkommen vorzunehmen.

## **2.6 BINDUNGEN UND ERHALTUNG VON GEHÖLZSTRUKTUREN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 b BAUGB)**

2.6.1 Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Einzelbäume oder flächiger Gehölzbestände sind die Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baum- schutzzaun (Höhe mind. 2 m) beinhalten, der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert.

Auch bei dem Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen sind die Leitungstrassen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen. 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 ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB)**

2.7.1 Auf den noch unbebauten Grundstücken sind entlang der unbebauten seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke Rotbuchenschnitthecken (3-4 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität 2 x verpflanzte Heckensträucher, 100-150 cm hoch) anzulegen.

Die neu gepflanzten Hecken sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall stetig zu ersetzen.

Alternativ dürfen als Einfriedungen auch Holzzäune und Stützmauern gemäß der Ziffer 2.8.1 errichtet, sowie freiwachsende Hecken gemäß der nachstehenden Gehölzliste angepflanzt werden.

Sträucher, z.B.:

Mindestpflanzgröße v.Str., o.B., Höhe 60-100 cm

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Philadelphus coronarius	-	Gartenjasmin, Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes sanguineum	-	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

2.7.4 Die Durchführung der vorgenannten Pflanzmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen.

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

### 2.8.1 Grundstückseinfriedungen:

Als Einfriedungen bebauter Grundstücke, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

- entlang der Grundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen nur als Böschungs- oder Stützmauer, Holzzaun oder Hecke
- entlang der übrigen Baugrundstücksgrenzen als Hecke, Holz- oder Drahtzaun

Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von

- 0,80 m entlang der Grenze zur Verkehrsfläche
- 1,50 m für Zäune entlang der übrigen Grundstücksgrenzen
- 2,00 m für Hecken der übrigen Grundstücksgrenzen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Mindestabstand von 0,50 m anzulegen.

Als Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen werden folgende standortgerecht-heimische Heckenpflanzen empfohlen:

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Crataegus monogyna	–	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Ilex aquifolium	–	Stechpalme
Ligustrum vulgare	–	Gewöhnlicher Liguster

Drahtzäune sind als straßenseitige Einfriedungen nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt oder grundstücksseitig der Hecke angelegt werden.

Eine Einfriedung durch

- Mauern und Gabionen (mit Ausnahme begrünter Stützmauern und Gabionen),
- Betonformsteine (wie z.B. Pflanzsteine),
- Jäger-, Spriegel- oder Rancherzäune

ist unzulässig.

An den Grenzen der Baugrundstücke sind ausnahmsweise auch unbegrünte Stützmauern oder Gabionen zulässig, die das bergseitige, natürliche Gelände um nicht mehr als 0,20 m überschreiten.

## **HINWEISE :**

### Gefahren durch umstürzende Bäume, Waldbrand

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es für die Teilbereiche des Plangebietes mit einem geringeren als dem empfohlenen Sicherheitsabstand von 35 m zu nahegelegenen Waldflächen/Baumbeständen bei einer Bebauung zu Gefährdungen z.B. durch umstürzende Bäume oder Waldbrand etc. kommen kann.

Aufgestellt Kall: Februar 2016



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

Text-Fest-BP109 -02-2016.doc  
Stand: 01.02.2016

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 109 „Weidenhövel“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den.....

Simmerath, den.....

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Ratsmitglied)