

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 160

„Reitplatz Steinrötschstraße“

in Rollesbroich,

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Simmerath
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
Entwurf, Stand: Oktober 2009



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

Inhaltsverzeichnis

A	<u>Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	3
	(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	
1.1	Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung	3
1.2	Ausgangspunkt und Ziel des Planverfahrens	3
1.2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.2.2	Neuordnung der Planung, Festsetzung eines gegliederten Dorfgebietes	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	5
1.4	Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung	5
1.5	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.6	Flächenbilanz	8
1.7	Erschließung, Ruhender Verkehr	8
1.8	Ver- und Entsorgung	9
1.9	Derzeitige Nutzungen	9
1.10	Gehölzanpflanzungen, Landschaftsschutz	9
1.11	Eingriffsregelung, Umweltprüfung	10
1.12	Planverfahren	10
1.13	Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung	10
B	<u>Textliche Festsetzungen</u>	12
	(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	
1.	Rechtsgrundlagen	12
2.	Festsetzungen	13

A. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Reitplatz Steinrötschstraße“ wurde von der Gemeinde Simmerath am 05.05.2009 beschlossen.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rollesbroich. Es wird im Süden durch die Steinrötschstraße, im Norden durch den Friedhof und östlich und westlich durch bebaute Nachbargrundstücke begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 0,7 ha, die Abmessung in Nordost-Südwest-Richtung (ca.) 200 m, quer dazu, an der Steinrötschstraße ca. 75 m.

1.2 Ausgangspunkt und Ziel des Planverfahrens

Das Plangebiet gehört zum gewachsenen Bereich des Ortsteiles Rollesbroich. Die im Plangebiet vorhandene bauliche Entwicklung hat sich auf der Grundlage eines einfachen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1965 vollzogen, in dem der Geltungsbereich des B-Planes als Dorfgebiet festgesetzt ist.

Vorgesehen ist die Anlage eines überdachten, privaten Reitplatzes. Dabei ist die Wirkung der Überdachung aufgrund ihrer beabsichtigten Größe, Konstruktion und Bauform vergleichbar mit einer Reithalle. Aufgrund des einfachen, nicht qualifizierten B-Planes, ist das Plangebiet baurechtlich als im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Eine Baugenehmigung kann daher nicht erteilt werden, da sich das Bauvorhaben wegen seiner Größe nicht in die im Umfeld vorhandene Nachbarbebauung einfügt.

Für die beabsichtigte Baumaßnahme besteht Einvernehmen mit den Eigentümern der benachbarten Grundstücke. Um eine städtebauliche Ordnung für die Bebauung zu erzielen, hat die Gemeinde Simmerath daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Durchführung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 160 sollen nunmehr auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Baurechte geschaffen werden.

Planerisch ist vorgesehen weitere Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für das Wohnen als auch für die private Pferdehaltung zu schaffen, ohne die angrenzenden Bebauungen zu beeinträchtigen.

1.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath ist der Bereich entlang der Steinrötschstraße entsprechend den Zielen der Landesplanung als "gemischte Baufläche" ausgewiesen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

1.2.2 Neuordnung der Planung, Festsetzung eines gegliederten Dorfgebietes

In der Gemeinde Simmerath besteht ein hohes Interesse daran, keine reinen Wohn- und Schlaforte entstehen zu lassen, sondern neben Wohnflächen auch Erweiterungsflächen für kleinere und mittelständige Betriebe oder für Tierhaltungen zu schaffen bzw. beizubehalten. Dementsprechend werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch weiterhin gemischte Bauflächen ausgewiesen, deren Nutzung dann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen folgerichtig als Misch- oder Dorfgebietes festgesetzt werden.

Da die umliegende Bebauung durch eine gemischte Nutzung mit dörflichem Charakter geprägt ist, liegt eine ausreichend ausgewogene Mischung als Voraussetzung für die Festsetzung eines Dorfgebietes vor.

Das Plangebiet ist dadurch gekennzeichnet, dass es neben dem Wohnen auch landwirtschaftlichen Nutzungen sowie eine private Pferdehaltung aufweist, ohne dass eine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt. Es werden daher eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weidefläche/Garten für die rückwärtigen Bereiche des 200 m tiefen Flurstückes Nr. 426 sowie straßenseitig ein gegliedertes Dorfgebiet (MD₁) und (MD₂) gemäß § 5 BauNVO und § 1 Abs. (4) BauNVO festgesetzt, bei dem im (MD₁)-Gebiet der Schwerpunkt auf Wohn- und gewerblicher Nutzung und im (MD₂)-Gebiet auf der Tierhaltung liegt.

Vorgesehen ist hier die Errichtung eines Reitplatzes. Dieser Bereich wird in der Planzeichnung als Dorfgebiet (MD₂- Reitplatz), gemäß § 1 Abs. (4) BauNVO, festgesetzt.

Der Bereich, in dem künftig Wohnungen auch ohne Bezug zum Reitplatz errichtet werden dürfen (MD₁ –Gebiet), wird im Plan durch eine Knotenlinie vom MD₂ –Gebiet mit nicht wesentlich störender privater Pferdenutzung abgetrennt.

Das gleichwertige Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten setzt wechselseitige Rücksichtnahme der einzelnen Nutzungsarten voraus. Damit kann im Plangebiet auch die private Pferdenutzung weiterhin betrieben werden.

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

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:

0,72 ha

Flurstücksbezeichnung:

Gemarkung Simmerath , Flur 14, Nr. 46 und 426

Geltungsbereich:

Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan eindeutig eingetragen.

Höhenverhältnisse:

Die im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen liegen im Bereich zwischen ca. 504 m (Steinrötschstraße, südwestliche Ecke des Plangebietes) und ca. 507 m üNN nordöstliches Plangebiet (südlich des Friedhofes). Das Gelände steigt nahezu kontinuierlich von West nach Ost nach an. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 4 bis 5 %.

1.4 Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung

Die im Ort vorhandene Mischung von Wohnen, landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung sowie Tierhaltung soll beibehalten und auch künftig im Plangebiet möglich sein. Wohnen ist im Dorfgebiet (MD) generell zulässig. Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung und Nutzung wird daher für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein gegliedertes „Dorfgebiet“ (MD₁ und MD₁) festgesetzt. Dies kommt insbesondere auch der Nutzungsvielfalt in der Ortslage Rollesbroich zugute.

Während im (MD₁)-Gebiet der Schwerpunkt auf Wohn- und gewerblicher Nutzung liegt, soll das (MD₂)-Gebiet vorrangig der Tierhaltung dienen.

Von den nach § 5 Abs. Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im MD₁-Gebiet die Errichtung von Tankstellen,

Vergnügungsstätten, Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetrieben sowie Tiefbauunternehmen, Bauhöfen und Speditionsbetrieben nicht zugelassen, da hierfür aufgrund der Lage und der beabsichtigten Nutzungsstruktur keine geeigneten Voraussetzungen gegeben sind und eine bauliche und funktionale Integration solcher Anlagen oder Einrichtungen an diesem Standort Konflikte mit anderen Nutzungen provozieren würde und somit unverträglich wäre.

Ferner wird die Haltung von Schweinen und Kühen im Plangebiet ausgeschlossen. Insbesondere die Haltung von Schweinen ist aus Gründen der damit verbundenen Geruchsimmissionen nicht zulässig.

Darüber hinaus wird im MD₂ –Gebiet „Reitplatz“ die Errichtung von sonstigen Wohngebäuden, soweit sie nicht im Zusammenhang mit den geplanten „Reitsportanlagen“ zu sehen sind, ausgeschlossen.

Die Eigenart des MD₂ –Gebietes ist dadurch gekennzeichnet, dass es neben dem Wohnen auch der landwirtschaftlichen Nutzung oder auch der Pferdehaltung dienen kann, sofern diese Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stört. Im MD₂ –Gebiet werden bauliche Nutzungen nach § 5 Abs. (2) Ziffer 1, 4, 8 und 9 nicht zugelassen, sowie die nach § 5 Abs. (2) Ziffer 3 und 6 zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Vorgesehen ist hier die Errichtung eines überdachten Reitplatzes mit einer Größe von ca. 20 x40 m.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Für das MD₁–Gebiet wird – entsprechend des Bestands– eine max. zweigeschossige Bauweise und für den Bereich des MD₂ –Gebietes eingeschossige Bauweise mit ergänzenden First- und Traufhöhen festgesetzt.

In einem MD-Gebiet müssen die gewerblichen Nutzungen als nicht wesentlich störend (gem. § 5 BauNVO) einzustufen sein. Eventuell ist für einzelne Nutzungen im späteren Baugenehmigungsverfahren durch eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung (ggf. gutachterlich) die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gegenüber evtl. benachbarter, schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen.

Maßgebend für die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes festgelegten Geschossigkeiten, Gebäudehöhen, Bauweisen und sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die im Geltungsbereich des B-Planes vorhandene, bzw. dem Plangebiet benachbarte Siedlungsstruktur mit überwiegend Einzelhäusern.

Die Festsetzung einer Fläche für den überdachten Reitplatz umfasst das Flurstück Nr. 46 der Gemarkung Simmerath, Flur 14. Eine Vereinigung mit der Parzelle Nr. 426 ist angestrebt.

1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauflächen des Plangebietes müssen unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden. Es soll sowohl die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude, als auch nicht störende gewerbliche Betriebe, sowie bauliche Anlagen für die Tierhaltung zu errichten.

Für das gegliederte Dorfgebiet (MD₁ und MD₂) werden folgende Festlegungen getroffen:

<u>Grundflächenzahl (GRZ):</u>		0,6
<u>Geschossflächenzahl (GFZ):</u>	MD ₁ , zweigeschossig	1,2
	MD ₂ , eingeschossig	0,6
<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	MD ₂ ,	I
	MD ₁ (vorhandenes Wohngebäude),	II
offene Bauweise		0

Höhenentwicklung der Bebauung:

Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 7,0 m, die zulässige Traufhöhe auf 5,0 m im Mittel über dem vorhandenen Gelände begrenzt. Um die Seitenwände der Überdachung (Halle) nicht zu hoch erscheinen zu lassen, sind die bis zu 40 m langen Fassaden möglichst optisch zu gliedern.

Dachgestaltung/ Dachneigung

Als vorhandene Dachart dominieren in der unmittelbaren Umgebung geneigte Satteldächer. Dementsprechend werden für das Plangebiet Satteldächer als ausschließlich zulässige Dachart festgesetzt. Als Maß für die zulässige Dachneigung wird für das Dach der Reithalle eine Neigung zwischen 5° und 20° festgesetzt. Für das vorhandene Wohngebäude wird –entsprechend der vorhandenen Wohngebäude und Stallungen– eine Neigung von 25 bis 45 ° festgesetzt.

Garagen und Carports

Die zu bebauenden Grundstücke sind groß genug, um neben den Gebäuden auch Garagen, Carports und Stellflächen aufzunehmen.

Damit die ortstypischen Ausblicke auf Grünflächen bzw. in die freie Landschaft erhalten bleiben, dürfen Garagen und Nebengebäude (gemäß den Textlichen Festsetzungen der Ziffern 2.3.1 und 2.4.1) nur auf einer Gebäudeseite angebaut werden.

1.6 Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 0,72 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Flächenbilanz

	Fläche in ha (ca.)	% (ca.)
Gesamtfläche	0,72	100,0
Dorfgebiet (MD ₁)	0,30	41
Dorfgebiet (MD ₂)	0,12	18
Private Grünfläche	0,30	41
In den oben genannten Flächen enthalten: Flächen für Erhalt und Anpflanzung von Hecken	(0,04)	(5,5)

1.7 Erschließung, Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist ausschließlich über die Steinrötschstraße (Gemeindestraße) angebunden erschlossen.

Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist somit auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem privaten Eigentümer auf seinen eigenen Bauparzellen.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Kanalisation, Telekommunikation,..) ist durch Anschluss an bereits vorhandenen Anlagen grundsätzlich gewährleistet.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation. Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer werden der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt.

1.9 Derzeitige Nutzungen

Das nördliche Plangebiet wird im Wesentlichen von Intensivgrünland eingenommen. Der südliche Teilbereich wird durch Gebäude, befestigte Flächen sowie heckenumsäumtes Grünland bestimmt. Die höchste Wertigkeit weisen die Gehölzbestände im südöstlichen Teil des Plangebietes auf.

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Aufgrund der nicht über das übliche Maß eines Hobbytierhalters hinausgehenden Tierhaltung (4 Pferde) ist nicht zu erwarten, dass es im Umfeld zu nennenswerten Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Pferdehaltung kommt.

1.10 Gehölzanpflanzungen, Landschaftsschutz

Mit der Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) an den östlichen Grundstücksgrenzen wird die Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft planungsrechtlich abgesichert.

Der Planungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Es sind auch keine geschützten Biotope betroffen.

1.11 Eingriffsregelung, Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des bestehenden Zustandes unter Berücksichtigung ökologischer Belange. In der Planzeichnung werden dazu auf dem Flurstück Nr. 46 entlang der Steinrötschstraße sowie der nordöstlichen Grundstücksgrenze Flächen zur Anpflanzung ortstypischer Rotbuchenhecken als Ausgleich für den Eingriff durch die beabsichtigten Baumaßnahmen festgesetzt.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

1.12 Planverfahren

Das Plangebiet umfasst zwei Grundstücke innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung erfolgen soll. Infolgedessen kann der Bebauungsplan als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche von weniger als 20.000 m². Im vorliegenden Verfahren wird daher Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz1 BauGB:

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren wird –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht oder Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird im Amtsblatt der Gemeinde Simmerath bekannt gemacht, dass die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Paustenbach“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchführt.

1.13 Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung

Aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse werden bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen (Umlegung) voraussichtlich nicht notwendig.

Beide Flurstücke gehören dem gleichen Eigentümer und sollen vereinigt, bzw. miteinander verschmolzen werden. Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 45 hat bereits seine Zusage erteilt, dass die Reithalle bis an seine Grundstücksgrenze herangebaut und entsprechende Baulasten für die erforderlichen Abstandsflächen eingetragen werden dürfen.

Aufgestellt Kall: Oktober 2009



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 Simm-BP160.doc
Stand 09.10.2009