

Bebauungsplan Nr. 102

der

Gemeinde Simmerath

14. Änderung „Hauptstraße 64 - 80“

vereinfachte Änderung gem. §13 (1) BauGB

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

Begründung und Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Entwurf Stand: Februar 2010

Bearbeitung:



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

Begründung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 für den Bereich Hauptstraße 64-80

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seinen öffentlichen Sitzungen vom 16.09.2010 und 07.12.2010 die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen in dem im Plan gekennzeichneten Änderungsbereich hinsichtlich der unten aufgeführten Punkte neue Festlegungen getroffen werden.

Größe des Änderungsbereiches:	ca. 0,72 ha
Lage:	Ortskern Simmerath, zwischen Hauptstraße (L246) und Fuggerstraße
Darstellungen im BP:	Kerngebiet (MK)
derzeitige Nutzung:	bebaute Grundstücke mit überwiegend gewerblicher Nutzung und Wohnen in den Obergeschossen
Planung:	<p>Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan beinhaltet für die straßenseitigen Bereiche entlang der Hauptstraße für einen ca. 1,0 m bis 4,5 m breiten Streifen die einschränkende Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung. In diesem Bereich weisen einige Gebäude untergeordnete, eingeschossige Vorbauten auf. Diese Beschränkung auf eine eingeschossige Bauweise soll aufgehoben werden. Künftig soll entlang der Hauptstraße eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein, die dem Charakter eines in zentraler Ortslage festgesetzten Kerngebietes entspricht.</p> <p>Ferner sollen die Festsetzungen zu Dacharten und Dachneigungen modifiziert sowie eine Änderung der Baugrenze in der Straße „Zum Rathaus“ vorgenommen werden.</p>

Die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße wird durch eine überwiegend traufständige zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 102 setzt an der Hauptstraße ein Kerngebiet (MK₁) mit max. zulässiger zweigeschossiger Bauweise und geneigten Dachflächen fest.

In der Planzeichnung des B-Planes ist dieser Festsetzung –abgetrennt durch eine Knotenlinie– ein ca. 1,0 m bis 4,5 m breiter Streifen vorgelagert, der nur eingeschossig bebaut werden darf.

In diesem Bereich weisen einige Gebäude straßenseitig eingeschossige Vorbauten mit Flachdächern von unterschiedlicher Tiefe auf.

Die nicht mehr zeitgemäße Einschränkung einer eingeschossigen Bauweise soll künftig entfallen und auch hier eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, die eher dem Charakter des in zentraler Ortslage festgesetzten Kerngebietes entspricht.

Gemäß den rechtsgültigen Festsetzungen des B-Planes sind an der Hauptstraße derzeit auch eingeschossige Bauweisen zulässig. Um zu verhindern, dass hier (ggf. nach Abriss vorhandener Gebäude) das Ortsbild erheblich störende, eingeschossige gewerbliche Bauten entstehen können, wird für den straßenseitigen Bereich des Kerngebietes MK₁-Gebietes eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt:

Für die rückwärtigen Grundstücksteile im Blockinnenbereich des Kerngebietes wird die Begrenzung auf nur ein Vollgeschoss beibehalten, um eine ausreichende Belüftung und Besonnung sicherzustellen.

Gemäß den derzeit geltenden Festsetzungen des B-Planes ist ferner bei der Gebäudegestaltung im MK₁-Gebiet die Ausbildung von Flachdächern für den Bau von Hauptbaukörpern nicht erlaubt. Ausgenommen hiervon sind nur Garagen und untergeordnete Nebengebäude.

Um den gewandelten Bedürfnissen einer modernen Fassadengestaltung im Ortszentrum zu entsprechen, sollen an der Hauptstraße künftig auch repräsentative, zweigeschossige Eingangsbereiche mit Flachdächern entstehen können. Dementsprechend wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach an der Hauptstraße straßenseitig bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m, gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze, auch Flachdächer zulässig sind.

Die Fuggerstraße weist ein heterogenes Straßenbild auf. Es wird geprägt durch eine lückige, überwiegend zweigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Walm-dächern, sowie eingeschossigen Nebengebäuden und Garagen mit Flachdächern.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan setzt hier Kerngebiet (MK₃) mit zwingend zweigeschossiger Bauweise fest, enthält jedoch keinerlei Festsetzungen hinsichtlich Dachart und Dachneigung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sollen analog der für die Hauptstraße getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung auch für die Bebauung an der Fugger Straße (MK₃-Gebiet) Dacharten und Dachneigungen festgesetzt werden.

Die Ausbildung von Flachdächern ist künftig im Änderungsbereich nur für untergeordnete Nebengebäude und Garagen sowie entlang der Hauptstraße bis zu einer Tiefe von max. 3 m zulässig.

Des Weiteren wird in der Rathausstraße die Baugrenze begradigt. Hier entfällt ein in der Planzeichnung festgesetzter Rücksprung des Baufensters um 3,0 m. Da hier keine Sichtfelder freizuhalten sind, kann auf diesen Rücksprung verzichtet werden. Gebäude können somit unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die planungsrechtliche Ausweisung eines Kerngebietes wird unverändert beibehalten. Dies gilt in gleicher Weise für die Festsetzungen des Maßes der überbaubaren Flächen (GRZ=1,0) und der Geschossflächenzahl (MK₁-Gebiet GFZ=2,0; MK₃-Gebiet GFZ=1,6).

Die Höhenentwicklung zweigeschossiger Gebäude wird durch die im Bebauungsplan (unter Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen) festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (max. zulässige Traufhöhe 3,50 m, max. zulässige Firsthöhe 8,50 m) bestimmt.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung weist weder eindeutig prägende Merkmale einer offenen noch einer geschlossenen Bauweise auf. Es wird daher weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt.

Abweichend von der Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bauweise können Garagen und Nebengebäude weiterhin eingeschossig errichtet werden.

Geändert werden folgende Punkte:

1. Anhebung der zulässigen Geschossigkeit für den derzeit durch eine Knotenlinie von der zulässigen II-geschossigen Bebauung abgetrennten, straßenseitigen Bereich an der Hauptstraße, in welchem derzeit nur eingeschossig gebaut werden darf.
2. Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bauweise. Künftig dürfen an der Hauptstraße nur zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Eine eingeschossige Bebauung ist (mit Ausnahme von Garagen und untergeordne-

ten Nebenanlagen) nicht zulässig. [*Übernahme der bereits im Bereich der Fuggerstraße geltenden Festsetzung*].

3. Verbot von Flachdächern und Festsetzung zur Ausbildung von geneigten Dachflächen für die Dächer der Hauptbaukörper im Bereich des Kerngebietes MK₃ an der Fuggerstraße mit zulässigen Dachneigungen von 20° – 35° für zweigeschossige Bauweise [*Übernahme der für den Bereich des MK₁-Gebietes geltenden Festsetzungen der 13. Änderung*].
4. Lockerung des Verbotes der Ausbildung von Flachdächern für den Bereich des Kerngebietes MK₁. Straßenseitig werden an der Hauptstraße Flachdächer bis zu einer Tiefe von max. 3 m zugelassen.
5. Änderung der Baugrenze in der Straße „Zum Rathaus“. Der in der Planzeichnung auf einer Länge von ca. 23 m festgesetzte Rücksprung der Baugrenze um 3,0 m soll aufgehoben werden. Somit können Gebäude unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Im Planausschnitt zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 sind die Änderungen eindeutig dargestellt. Sie sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen und konsequent. Sie entsprechen ferner den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FNP), der hier Kerngebiet darstellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Da durch die vorgesehenen Änderungen weder die Grundzüge der Planung tangiert sind, noch der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird, kann die Änderung des B-Planes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB durchgeführt und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird –wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen– innerhalb des Bebauungsplangebietes im Trennsystem gesammelt und über einen geeigneten Vorfluter in ein ortsnahes Gewässer (Fischbach) eingeleitet. Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken gem. §§ 2, 3 und 7 WHG ist von den jeweiligen Eigentümern bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und nachzuweisen.

Ökologische Belange, Eingriff und Ausgleich

Die Bauflächen des Plangebietes unterliegen nicht dem Landschaftsschutz. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert beibehalten. Mit der Änderung sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 102, nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Für den Änderungsbereich gelten die Textlichen Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes fort, soweit sie nicht durch geänderte Festsetzungen ersetzt werden.

Aufgestellt: Kall, Februar 2011



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. 14. Änd. BP 102.doc
24.02.2011