

# Gemeinde Simmerath

## Bebauungsplan Nr. 110 „Kier“, 7. Änderung

### 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. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt 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 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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 Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

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 Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Feb. 2012 (BGBl. I S. 212)

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

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

# Gemeinde Simmerath

## Bebauungsplan Nr. 110 „Kier“, 7. 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)

##### **2.2 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.

###### 2.2.2 Dachneigung

Abweichend von den in der Planzeichnung für die Hauptdachfläche festgesetzten Dachneigungen (0-35°) können beim Aus- oder Umbau vorhandener baulicher Anlagen auch die gegebenen Dachneigungen vorhandener baulicher Anlagen zugrunde gelegt werden.

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

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.

Gemäß § 12 (4) BauNVO ist im Hanggeschoss (talseitiges Untergeschoss) die Errichtung von max. zwei Garagen mit einer Öffnungsbreite von jeweils max. 3,50 m ist zulässig.

## **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 etc.) sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

### **2.4.3 Errichtung von Verbindungselementen (Treppen, Brücken, Laufstege):**

2.4.4 Die Errichtung von Treppenanlagen oder Zugangsbrücken als Verbindungselemente zwischen Haupt- und Nebengebäuden oder einzelnen Gebäudeteilen der Flurstücke 364 und 365, Flur 14, Gemarkung Rurberg ist 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 Fremd-

stoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

- 2.5.2 Die Stellplätze im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, nicht überdachte Stellplätze und Hauszuwegungen im Allgemeinen Wohngebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

## **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).

- 2.6.2 Bei Abgängigkeit vorhandener Nadelgehölze sind diese durch standortgerechte Laubbäume der Artenliste gemäß Ziffer 2.7.3 „Bäume auf den Baugrundstücken“ zu ersetzen.
- 2.6.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß der Artenliste unter Ziffer 2.7.3 „Bäume auf den Baugrundstücken“ zu ersetzen.

## **2.7 ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB)**

- 2.7.1 Auf den noch unbebauten Grundstücken sind entlang der unbebauten seitlichen Grenzen der Baugrundstücke innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit noch zu errichtender baulicher Anlagen, Hecken und Gehölze bodenständiger Art gemäß der nachfolgenden Artenliste –lückenfrei bzw. geschlossen, nach Art und Form– anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.

Alternativ dürfen als Einfriedungen auch Holzzäune und Stützmauern gemäß der Ziffer 2.8.1 errichtet werden.

Die neu gepflanzten Gehölzbestände sind ebenfalls auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

### 2.7.2 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:

Zur Gliederung des öffentlichen Parkplatzes sind im Bereich der Stellplatzflächen mindestens 1 Baum pro 5 Stellplätze, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14 -16 cm, in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht für die Parkplatznutzung erforderlichen, unbefestigten Flächen des Parkplatzes sind als Rasenflächen auszubilden oder gärtnerisch zu gestalten.

### 2.7.3 Artenliste

#### Bäume auf den Baugrundstücken, z.B.:

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Esche	-	Fraxinus excelsior
Feldahorn	-	Acer campestre
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea

#### Bäume für den Parkplatz, z.B.

Esche	-	Fraxinus excelsior
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Traubeneiche	-	Quercus petraea

#### 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 Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

### 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-, Spiegel- 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 UND EMPFEHLUNGEN:

### Forstbehörde

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.

### Einfriedungen

Bei der Anlage von Grundstückseinfriedungen ist sicherzustellen, dass entlang der L 128 keine Sichtbeeinträchtigungen entstehen.

### Maßnahmen zum Artenschutz:

Im Zuge der weiterführenden Planungen sollten Maßnahmen ergriffen werden, die vorausschauend geeignet sind, die Eintrittswahrscheinlichkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermindern.

Die Baufeldfreimachung sowie die Beseitigung von Gehölzen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März bis 30.September eines jeden Jahres) erfolgen.

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.

Aufgestellt Kall: Sept. 2015



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-Woff -BP110 -09-2015.doc  
Stand: 14.09.2015

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes 110 „Kier“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den.....

Simmerath, den.....

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Ratsmitglied)