

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 182

„Vorgartentiefen Lammersdorf“

„Textbebauungsplan“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Lammersdorf
Kreis/Städteregion:	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
Oktober 2015

PE BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)24 41/99 90-0 · Fax +49(0)24 41/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Allgemeines	
B Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	3
1. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung	3
2. Planungserfordernis	3
3. Ziel des Planverfahrens	7
4. Planungsrechtliche Vorgaben	7
4.1. Flächennutzungsplan	8
4.2. Landschaftsplan	8
5. Gebietscharakter	8
6. Art der künftigen baulichen Nutzung	9
7. Maß der künftigen baulichen Nutzung	8
8. Planungsrechtliche Festsetzungen, Gestaltung	9
9. Verkehrliche Erschließung	11
10. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	11
11. umweltrechtliche Belange (Eingriffsregelung, Natur-, Arten- und Landschaftsschutz)	12
12. Planverfahren	13
13. Hinweise	14
C Festsetzungen (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	16
Rechtsgrundlagen	16
Textliche Festsetzungen	17

TEXTBEBAUUNGSPLAN

A Allgemeines

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält keine Regelungen, in welcher Form ein Bebauungsplan zu erarbeiten ist. Aus § 9 Abs. 1 BauGB der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) ergibt sich jedoch, dass Festsetzungen mittels Zeichnung, Schrift oder Text erfolgen können.

Im Allgemeinen besteht ein Bebauungsplan aus einer zeichnerischen Darstellung in Verbindung mit textlichen Festsetzungen. Zulässig ist aber auch, dass ein Bebauungsplan ausschließlich aus textlichen Festlegungen besteht. Eine Planzeichnung, mit Ausnahme eines Übersichtplanes zur Lagebeschreibung bzw. Abgrenzung des Geltungsbereiches, ist nicht zu erarbeiten. Dabei gelten für Textbebauungspläne die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für jeden anderen Bebauungsplan. Auch zum Textbebauungsplan ist demgemäß eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zu erstellen, in der dargelegt wird worauf sich das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet.

B Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.11.2015 die Aufstellung eines Textbebauungsplanes beschlossen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 61 ha.

In dem Bebauungsplan sollen für den in der beigefügten Karte gekennzeichneten Geltungsbereich (Flurstücke der Gemarkung Lammersdorf, Flur 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12 und 13) neue Regelungen bezüglich der Festsetzung der Vorgartentiefen (straßenseitigen Baugrenzen) getroffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 182 ist in einem beigefügten Übersichtsplan (Maßstab 1:7.500) eindeutig dargestellt.

2. Planungserfordernis

Der im Jahre 1963 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „Mareienhof“ sowie der Bebauungsplan „Lammersdorf“ aus dem Jahr 1964 sind stark an den damaligen städtebaulichen Grundsätzen orientiert. Der Bebauungsplan „Lammersdorf“ weist entlang der örtlichen Straßen ca. 50 m breite Streifen in offener Bauweise mit zulässiger ein- bis zweigeschossiger Bebauung aus. Die im Plangebiet gelegenen überbaubaren Flächen sind überwiegend als Dorfgebiet (MD) sowie als Reines Wohngebiet (WR) oder auch als Gewerbe- und Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mareienhof“ sind entlang dieses Straßenzuges Bauflächen in unterschiedlichen Tiefen als Mischgebiet Dorf (MD), gestaffelt, in ein- bis zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Beide Bebauungspläne beinhalten keine Festsetzungen bezüglich des Maßes der Überbaubarkeit (Grundflächen-, oder Geschossflächenzahl) und sind daher als sogenannte einfache Bebauungspläne (entsprechend § 30 (3) BauGB) anzusehen. Das bedeutet, dass die Zulässigkeit eines Bauvorhabens allein danach zu beurteilen ist, ob sich ein Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die „Eigenart der näheren Umgebung“ einfügt und ob die Erschließung gesichert ist.

In den Planzeichnungen beider Bebauungspläne sind entlang der Verkehrsflächen straßenseitig private Grünflächen (sogenannte „Vorgartentiefen“) festgesetzt, die nicht überbaut werden dürfen. Deren Tiefe beträgt im Bebauungsplan „Lammersdorf“ im Regelfall ca. 3 m bis 12 m. Sie kann im Einzelfall aber auch bis zu 17m betragen. Abschnittsweise sind, wie in der Kirchstraße, auch keine Vorgartenflächen festgesetzt. Besonders unterschiedliche Tiefen finden sich z.B. im Gebiet der Junkersiedlung, der Sonntagstraße oder des Wiehwegs.

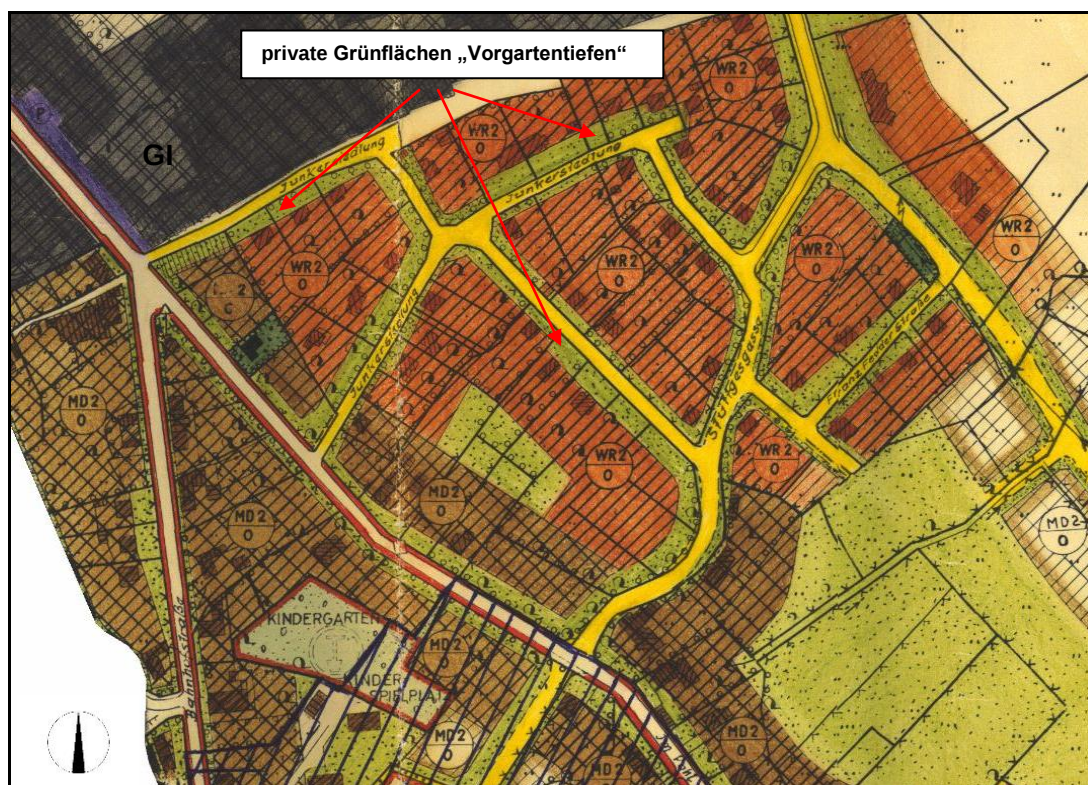


Abbildung 1: Ausschnitt der Planzeichnung B-Plan „Lammersdorf“
(Verkehrsflächen, Vorgartentiefen, überbaubare Flächen (Dorfgebiet (MD), Reines Wohngebiet (WR), Industriegebiet (GI), Grün- und Gemeinbedarfsflächen)

Die Begrenzung zwischen den privaten Grünflächen und den festgesetzten Bauflächen gilt gemäß Ziffer 3.1 der Textlichen Festsetzung der Bebauungspläne „Lam-

mersdorf“ und „Mareienhof“ in Verbindung mit § 23 (3) der Baunutzungsverordnung als straßenseitige Baugrenze oder auch Baulinie (BP Mareienhof).

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die jeweils geltenden Baugrenzen nicht überschreiten. Innerhalb dieser Vorgartenbereiche ist auch die Errichtung baulicher Anlagen, wie z.B. Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden, nicht zulässig.

Besonders unterschiedliche Vorgartentiefen (zwischen 3,0 m und ca. 18 m) finden sich im Bebauungsplan Nr. 2 „Mareienhof“. Im Gegensatz zum Bebauungsplan „Lammersdorf“ wurden hier in der Planzeichnung auch Baulinien explizit festgesetzt, die weder ein Vor- oder Zurücktreten von den zeichnerisch festgesetzten Linien zulassen.

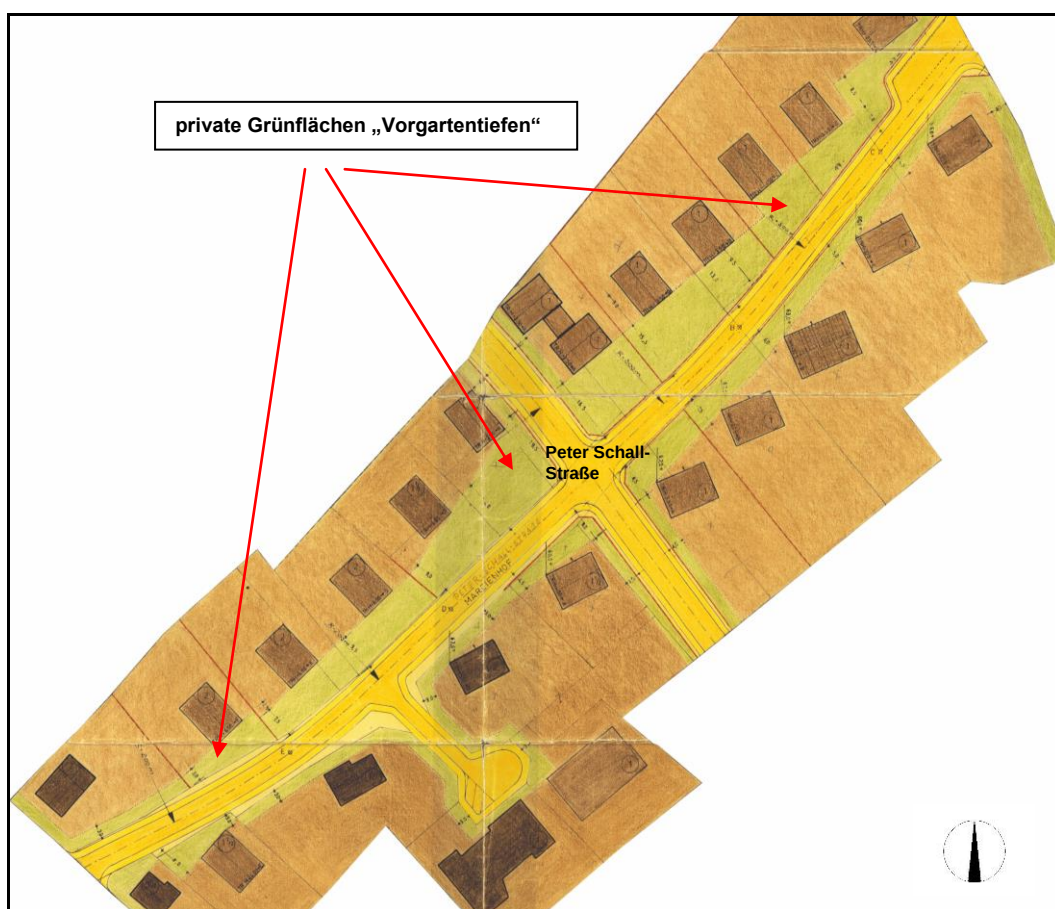


Abbildung 2: Ausschnitt der Planzeichnung B-Plan „Mareienhof“
Verkehrsflächen, private Grünflächen (Vorgartentiefen), überbaubare Flächen
(Mischgebiet Dorf)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 182 sollen die in die Jahre gekommenen Planwerke durch ein vereinfachtes Verfahren an die heutigen Anforderungen und aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst und die Möglichkeit geschaffen werden, die gestalterischen Vorgaben flexibler zu handhaben. Die Modifizierung der Tiefe der Vorgartenflächen erscheint dabei geboten, weil die in den Ursprungsplänen getrof-

fenen Festsetzungen z.T. sehr große, vor allem aber unterschiedlich bemessene private Grünflächen beinhalten deren festgesetzte Tiefen oft nicht nachvollziehbar sind.

Soweit nicht in bisher durchgeführten Änderungen qualifizierte Bebauungspläne erstellt worden sind, in denen bereits entsprechende Regelungen getroffen wurden, sollen daher für die Ortslage Lammersdorf –zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde– einheitliche Regelungen bezüglich des zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche einzuhaltenden Mindestabstandes der Bebauung sowie zur Nutzung der Vorgartenflächen festgelegt werden.

Das Plangebiet ist bereits zu ca. 90 % bebaut. Dabei handelt es sich im Bereich der Ortsdurchfahrt (B 266 / B399, Bergstraße, Kirchstraße, Bahnstraße, Im Pohl, Hoscheiter Straße) vorwiegend um Gebäude, die bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne in den Jahren 1962 bis 1964 vorhanden waren, während die Ortsbereiche „Auf dem Dresch“ / „Peter-Schall-Straße“ / „Auf der Ley“ sowie „Hofstraße“ / „Wiehweg“ erst später bebaut wurden.

Hierbei ist festzustellen, dass die Vorgartentiefen im Bebauungsplan „Lammersdorf“ so festgesetzt wurden, dass einige der damals bereits vorhandenen Gebäude zumindest teilweise innerhalb der festgesetzten Vorgartentiefen gelegen waren. Insbesondere für diese Grundstücke stellt die bislang geltende Festsetzung bei An- und Umbauten sowie bei der Anlage von Stellplätzen oder Carports eine besondere Benachteiligung dar. Hierzu wurden in der Vergangenheit grundstücksbezogen auch bereits Änderungen durchgeführt.

Bei schmalen Grundstücken können erforderliche Stellplätze –unter Einhaltung der großen Vorgartentiefen– vielfach weder vor noch seitlich eines Gebäudes untergebracht werden, was für die Eigentümer eine nicht gewollte Härte bedeutet. Eine Unterbringung von Stellplätzen im rückwärtigen Bereich ist aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht wünschenswert. Der An- und Abfahrverkehr zu und von den Stellplätzen müsste an den Gebäuden vorbei in den rückwärtigen Ruhebereich geführt werden, wobei die Ruhebereiche benachbarter Grundstücke gestört würden.

Zugunsten der Anlage straßenseitiger Stellplätze, Carports oder Garagen müssten daher im Falle einer Erst- oder Neubebauung ggf. die Gebäude um einige Meter nach hinten verschoben werden. Bei einer baurechtlichen Prüfung gemäß § 34 BauGB würde sich die Bebauung dann möglicherweise nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen, da dann die hintere (fiktive) Baugrenze überschritten würde und die Bauvorhaben somit nicht genehmigungsfähig wären.

Im Bebauungsplan „Mareiendorf“ wurde die Lage der Bauflächen teilweise so festgesetzt, dass die Gebäude erst in einem großen Abstand von bis zu ca. 16 m erstellt werden dürfen. Ferner wurde eine Darstellung der geplanten Wohngebäude mit Lage und Stellung der Gebäude in einem bestimmten Winkel zur Verkehrsfläche (Peter-Schall-Straße) vorgegeben. Aus diesen Gründen, insbesondere wegen der teilweise sehr großen Abstände zur Straße, welche bei den im Bebauungsplan

gegebenen Grundstückstiefen nur noch eine eingeschränkte rückwärtige Gartennutzung erlauben, konnten einige der betreffenden Grundstücke bislang noch keiner Bebauung zugeführt werden.

3. Ziel des Planverfahrens

Im Mittelpunkt der Planung steht daher die Neuregelung des einzuhaltenden Abstandes der Bebauung zu den Verkehrsflächen durch entsprechende Textliche Festsetzungen.

Zielsetzung der Planaufstellung ist es, ungewollte Benachteiligungen einzelner Grundstückseigentümer durch die Festsetzung besonders großer Vorgartentiefen aufzuheben sowie zwischenzeitlich innerhalb der Vorgartenflächen realisierte Bauvorhaben zu legalisieren. Es soll eine Angleichung der einzuhaltenden „Mindest-Vorgartentiefen“ (straßenseitige Baugrenzen) auf ein einheitliches Maß vorgenommen werden sowie eine Flexibilisierung der Nutzung, um hier, insbesondere im Bereich großer festgesetzter Vorgartentiefen, die straßenseitige Abstellung eines Kraftfahrzeuges bzw. die Errichtung baulicher Nebenanlagen zu ermöglichen.

Ferner sollen einige nicht mehr zeitgemäße Textliche Festsetzungen (wie z.B. die Vorschriften zur Anordnung von Fallrohren oder der Rampensteigung von Kellergaragen sowie Regelungen zu beweglichen Verkaufsständen oder die Festsetzung von Firstrichtungen) aufgehoben werden. Die Gemeinde sieht hierzu kein städtebauliches Erfordernis, dass einer Regelung im Bebauungsplan bedarf.

Die sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Lammersdorf“ und „Mareienhof“ werden beibehalten.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 182 hat die Gemeinde Simmerath eine relativ weitgehende Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Dennoch sind bestehende und geplante überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und ggf. in die Abwägung einzustellen.

Da es sich bei dem Textbebauungsplan um einen einfachen, nicht im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB „qualifizierten“ Bebauungsplan handelt, hebt der Bebauungsplan 182 die bestehenden Bebauungspläne „Lammersdorf“ und „Mareienhof“ nur insoweit auf, als er deren Festsetzungen ersetzt. Im Übrigen gelten beide Pläne nebeneinander fort, sodass von keiner überörtlichen Bedeutung der Planung und von keiner Einflussnahme überörtlicher Vorgaben auf die Belange der Abwägung ausgegangen wird.

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath (rechtswirksam April 2012) sind die Flächen des zu ändernden Planbereiches, abgesehen von öffentlichen Grün- oder Gemeinbedarfsflächen mit kirchlicher, kultureller oder sozialer Zweckbestimmung (wie z.B. Kirchliche Einrichtungen, Schule, Kindergärten, Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr, Technisches Hilfswerk, Friedhof, Sport- und Spielplatz) überwiegend als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Einige Teilbereiche („Auf dem Dresch / Auf der Ley“, „Franz-Fedder-Straße“ und „Hofstraße“ / „Wiehweg“ / „Im Venn“ sind als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde Simmerath in ihren Ortslagen möglichst gemischte Bauflächen mit den hier allgemein zulässigen Nutzungsmöglichkeiten auszuweisen, um vorhandene Arbeitsplätze zu erhalten, auch um dem Ziel einer Durchmischung von Wohnen und Arbeiten Rechnung zu tragen.

Da der einfache Bebauungsplan 182 die bestehenden Bebauungspläne „Lammersdorf“ und „Mareienhof“ nur insoweit überschreibt, als er deren Festsetzungen teilweise ersetzt, behalten die o.g. Festsetzungen des jeweiligen Gebietscharakters ihre Gültigkeit. Eine Änderung /Berichtigung des FNP wird somit nicht erforderlich.

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan V, „Simmerath“ der StädteRegion Aachen trifft für den Bereich des Bebauungsplanes 182 keine Festsetzungen.

5. Gebietscharakter

In der Ortslage Lammersdorf hat sich eine inhomogene Mischung aus verschiedenen Nutzungen (Wohnhäuser mit rückwärtigen Hausgärten-, Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Handwerksbetriebe, Dienstleistungen, landwirtschaftliche Betriebe sowie öffentliche Grünflächen) etabliert.

Die Bauflächen sind im Ursprungsplan „Lammersdorf“ als Dorfgebiet (MD) oder Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Nördlich grenzt das Industriegebiet (GI) der Fa. Junker an. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mareienhof“ ist Mischgebiet Dorf (MD) festgesetzt.

6. Art der künftigen baulichen Nutzung

Dies entspricht im Wesentlichen auch der gemeindlichen Zielsetzung für die weitere Entwicklung des Ortes Lammersdorf. Die diesbezüglichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Lammersdorf“ und „Mareienhof“ zum Gebietscharakter werden daher beibehalten.

7. Maß der künftigen baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung ist in den o.g. Bebauungsplänen mit der Festsetzung einer ein bis zweigeschossigen Bauweise („Marienhof“) bzw. einer durchgängig II-geschossigen Bebauung („Lammersdorf“) in offener Bauweise definiert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 182 wird auf eine weitere Ausdifferenzierung dieser Festsetzungen verzichtet, da die vorhandenen Strukturen sehr inhomogen sind und zutreffende Festsetzungen damit schon für den Bestand schwierig wären.

Hauptziel dieses Festsetzungsverzichts ist die Erhaltung der derzeit möglichen Flexibilität bei der Einordnung von Bauvorhaben in die jeweils vorhandenen Strukturen. Die Beurteilung von Baugesuchen richtet sich also bezüglich des Maßes der Nutzung auch weiterhin nach §34 BauGB.

In Verbindung mit den in den o.g. Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, bzw. Reines Wohngebiet (WR) gelten zudem die Obergrenzen des § 17 BauNVO als Maß der zulässigen Überbauung.

Dem Bebauungsplan „Lammersdorf“ liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zugrunde. Danach sind bei eingeschossiger Bauweise eine maximale Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie für die zweigeschossige Bebauung in den Dorfgebieten (MD) eine max. Geschossflächenzahl von 0,6 und in den Reinen Wohngebieten eine GFZ von 0,7 zulässig.

Für den Bereich des „Marienhof“ gilt noch die Baupolizeiverordnung für den gesamten Umfang des Regierungsbezirks Aachen mit Ausnahme des Stadtkreises Aachen vom 01.08.1940 (BOLA) in der Fassung vom 08.August.1950.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 182 erfolgt für beide Planbereiche eine Umstellung auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990). Demgemäß sind für Reine Wohngebiete eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für Misch- oder Dorfgebiete eine GRZ von 0,6 zulässig.

In den festgesetzten Dorf- bzw. Mischgebieten darf nach § 17 BauNVO bei der max. zulässigen zweigeschossigen Bauweise eine Geschossflächenzahl von 1,2 nicht überschritten werden. Für das im Bebauungsplan „Lammersdorf“ festgesetzte Reine Wohngebiet (WR) ist demgemäß bei einer max. zulässigen zweigeschossigen Bebauung eine Ausnutzung der Geschossflächenzahl bis zu 0,8 möglich.

Auf diese Weise wird weiterhin eine sinnvolle und verträgliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen, Gestaltung

Im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen werden die „Vorgartentiefen“ (straßenseitigen Baugrenzen) neu geregelt, um u.a. einen Umbau

von innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen errichteten baulichen Anlagen zu erleichtern sowie ggf. dort vorhandene Nebengebäude, Stellplätze oder Carports zu legalisieren.

Durch eine Angleichung der Tiefe der straßenseitigen privaten Grünflächen (bzw. Flexibilisierung deren Nutzung) sollen, insbesondere im Bereich großer festgesetzter Vorgartentiefen, Ungleichheiten beseitigt und Möglichkeiten zur Abstellung von Kraftfahrzeugen sowie zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen/Carports und baulichen Nebenanlagen geschaffen werden.

Dabei ist jedoch im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen weiterhin ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Hierzu wird im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 4.5), dass –sofern die in den Planzeichnungen der Ursprungspläne festgelegten straßenseitigen privaten Grünflächen (Vorgartentiefen) eine Tiefe von 3 m überschreiten– Stellplätze, Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen auch innerhalb der in den Ursprungsplänen der Bebauungspläne „Lammersdorf“ bzw. „Mareienhof“ festgesetzten straßenseitigen Vorgartenflächen, d.h. zwischen der vorderen Baugrenze (=rückwärtige Grenze der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartentiefe) und der angrenzenden Verkehrsfläche angelegt werden dürfen.

(siehe Erläuterungsskizze Seite 18)

Die Errichtung von Carports und Nebenanlagen im Straßenraum wird mit dem Ziele einer Raumbildung und Gestaltung im Straßenraum durch eine geänderte, vereinheitlichte Abstandsregelung der Vorgartentiefe neu geregelt und flexibilisiert, bleibt aber auf einen Mindestabstand von 3,0 m festgeschrieben.

Ferner darf bei der Errichtung von Gebäuden von den in den Planzeichnungen der o.g. Bebauungspläne dargestellten Vorgartentiefen abgewichen werden. Gebäude dürfen, sofern ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird, bis zu einer vorgeschriebenen Maximaltiefe von 10 m die private Grünfläche hineinragen.

(siehe Textliche Festsetzung der Ziffer 4.8, Seite 18)

Mit diesen Änderungen kann der straßenseitig vorhandene Grünstreifen, dort wo seine Tiefe mehr als 3 m beträgt, auf eine Mindesttiefe von 3 m reduziert werden. Dem Schutz der rückwärtigen Ruhebereiche wird aus städtebaulichen Gründen hier Vorrang eingeräumt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Mareienhof werden ferner die Festlegungen von Baulinien sowie von einzuhaltenden Gebäudestellungen und Winkeln zur Festlegung der Traufrichtung der Häuser sowie die Empfehlung zur Traufhöhenbegrenzung aufgehoben. Die im Ursprungsplan eingetragene Gebäudestellung ist somit lediglich als eine symbolische Darstellung anzusehen.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 182 zusätzliche Handlungsspielräume für künftige bauliche Erweiterungen / Veränderungen in der Ortslage Lammersdorf zu ermöglichen. Ohne eine Neu-Festsetzung der Abgrenzung zwischen den Vorgartenbereichen und den überbaubaren Grundstücksflächen kann letztlich eine Legalisierung des ungenehmigten Bestandes innerhalb von Vorgärten nicht erfolgen.

Dem Ziel eines einfachen Bebauungsplanes entsprechend, werden keine ergänzenden örtlichen Bauvorschriften erlassen. Die Einordnung eines Bauvorhabens in die Quartiersgestaltung ist –wie das Maß der Nutzung– weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Diese Straßen sind mit funktionsgerechten Querschnitten ausgebaut. Der Bebauungsplan trifft zu den als Verkehrsfläche gewidmeten Flächen keine Festsetzungen.

Im Gegensatz zum Fußgänger, der weitgehend über im Separationsprinzip angelegte Gehwege geführt wird, findet der Radverkehr überwiegend im Bereich der Fahrbahnen statt. Einige Straßenabschnitte (z.B. Bundesstraßen 266 und 399) verfügen jedoch auch über separate Rad- oder kombinierte Fuß- und Radwege.

10. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung durch die im Bereich der Straßen bestehenden Netze sichergestellt.

Es handelt sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes 182 um ein Gebiet, das bereits bei der Aufstellung der einfachen Bebauungspläne „Mareienhof“ (1963) und „Lammersdorf“ (1964) weitgehend bebaut war. Die Versorgung des Plangebietes (mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation,) ist daher bereits gegeben. Die vorhandenen Kanalleitungen sind Bestandteil des im Ortsteil Lammersdorf verlegten Kanalnetzes.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Bebauungsplangebietes im Trennsystem gesammelt und über ein Regenklärbecken in die Kall eingeleitet. Anfallendes Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt.

Soweit die Niederschlagswasserbeseitigung (s. § 51 a Landeswassergesetz (LWG)) durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgt, sind vom jeweiligen Bauherrn die erforderlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

11. Umweltrechtliche Belange

(Eingriffsregelung, Natur-, Arten- und Landschaftsschutz:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des bestehenden Zustandes unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfordern. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bestehen, wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Durch die Änderung der Vorschriften zur Regelung der Vorgartentiefen werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Regelfall nur unwesentlich (Teil-Inanspruchnahme tieferer Vorgartenflächen) vergrößert. Die Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft) werden daher nur in geringem Maße stärker beeinträchtigt, als durch die bestehenden Regelungen der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine neuen, erheblichen oder nachhaltigen Umweltbelastungen oder Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten, da die Stellplätze oder Nebengebäude sonst an anderer Stelle auf den Grundstücken errichtet würden. Überdies werden die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne zum Gebietscharakter, zur Bauweise und Geschossigkeit beibehalten. Die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen der Aufstellung daher nicht erforderlich. Insofern entsteht auch keine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und es wird auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Da weder abzusehen ist, wann und an welcher Stelle des Plangebietes aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes bauliche Aktivitäten stattfinden und der Naturraum ständiger Veränderung unterliegt, erfolgt die Prüfung des jeweiligen Eingriffes in Natur- und Landschaft im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Gleiches gilt entsprechend für die artenschutzrechtliche Prüfung, da unabhängig von der Eingriffsbetrachtung auch die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind.

Abgesehen von einigen Baulücken, handelt sich bei dem überplanten Gebiet um einen weitgehend bebauten Bereich, daher kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 (5) BNatSchG verzichtet werden. Ein bestimmtes Artenvorkommen ist in dem Plangebiet nicht bekannt.

Für bestehende alte Dachstühle oder Schuppen kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollte in den vorhandenen Gebäuden das Vorkommen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Tieren, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, festgestellt werden, so ist bei Umbau- oder Abrissmaßnahmen betroffener Gebäude im Rahmen der nachfolgenden

Baugenehmigungsverfahren für die konkreten Bauvorhaben eine vollständige und abschließende artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

12. Planverfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 182 handelt es sich um einen Textbebauungsplan. Das heißt es werden nur verbale Festlegungen getroffen. Es erfolgt keine zeichnerische Darstellung.

Aufgrund des Charakters des Bebauungsplanes als „Einfacher Bebauungsplan“, des geringen Umfangs der Änderungen durch die Neuordnung der Vorgartentiefen (das Maß der baulichen Nutzung und die übrigen Kriterien richten sich weiterhin nach § 34 BauGB) und da die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden, soll das Bebauungsplanverfahren einstufig –im beschleunigten Verfahren nach § 13a– durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren wird 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.
- 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.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bestehen

Voraussetzung für die Anwendung der vorstehend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt bzw. voraussichtlich versiegelt wird und dass im Plangebiet eine Nachverdichtung in geringem Umfang ermöglicht werden soll.

Diesem Bebauungsplan ist eine Übersichtskarte (Maßstab 1:7.500) beigelegt, darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücke der Gemarkung Lammersdorf, Flur 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12 und 13) eindeutig dargestellt.

Da keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfordern., wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen und gemäß den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekannt

gemacht, dass die Gemeinde Simmerath die Aufstellung des Bebauungsplanes 182 „Vorgartentiefen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (ohne Umweltprüfung) durchführt.

Auf die zugrunde liegenden Bebauungspläne „Lammersdorf“ und „Mareienhof“, nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Ausweisungen, Textlichen Festsetzungen, etc. auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 182 ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

13. Hinweise

Bau- und Bodendenkmale:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende im Plangebiet eingetragene Bau- bzw. Bodendenkmale bekannt:

Baudenkmale

- Lfd. Nr. 49: Bruchsteinkapelle vor Bergstraße 8
- Lfd. Nr. 50: Bruchsteinkapelle neben Kirchstr. 1
- Lfd. Nr. 51: Bruchsteinhaus, Kirchstraße 31
- Lfd. Nr. 128: Katholische Pfarrkirche, Kirchstr. 35
- Lfd. Nr. 195: Wohnstallhaus, Bahnhofstraße 3
- Lfd. Nr. 207: Panzerbefestigungen der ehemaligen Westwallanlage zwischen Monschau-Hargard und Lammersdorf, beiderseits der Bergstraße

Bodendenkmale

AC 078 /

- AC108: Panzerbefestigungen und Bunker der ehemaligen Westwallanlage zwischen Monschau-Hargard und Lammersdorf, beiderseits der Bergstraße

Altlasten:

Im Plangebiet (Stand: 25.03.2014) sind folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt.

- Kennziffer 5303/1037: Hoscheiter Straße 27 (Maschinen u. -teile),
- Kennziffer 5303/1083: Im Venn 19 (Weberei),
- Kennziffer 5303/1085: Sonntagsstraße 12 (Sägewerk),
- Kennziffer 5303/1132: Kirchstraße 14 (Straßenbau),
- Kennziffer 5303/0023: Kirchstraße 27-29, (Tankstelle)
- Kennziffer 5303/0101: Kirchstraße 34, (Heizöltank),
- Kennziffer 5303/1131: Kirchstraße 44-46, (Schlosserei),
- Kennziffer 5303/0025: B 399 (Tankstelle),
- Kennziffer 5303/1024: Bergstraße 1 (Schlosserei),

Kennziffer 5303/1135: Bergstraße 16 (Schmiede),
Kennziffer 5303/0028: Dreschgasse (Altablagerung),
Kennziffer 5303/1134: Bahnhofstraße 4 (Tankanlagen),
Kennziffer 5303/1064: Im Pohl 24 (Landmaschinen-Reparaturwerkstatt),

Ob in Fällen der vorgenannten Verdachtsflächen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bereits Beurteilungen im Sinne des § 2 BbodSchG durchgeführt wurden und der StädteRegion Aachen vorliegen ist nicht bekannt. Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen im Bereich der o.g. Altlasten-Verdachtsfläche sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen daher zur Stellungnahme einzureichen.

Bodenordnung:

Im Plangebiet sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt: Kall, Oktober 2015



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)24 41/99 90-0 · Fax +49(0)24 41/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begr. BP182 Vorgartentiefen.doc
Stand 19.10.2015

C Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)

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)

Stand: Oktober 2015

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bei dem Bebauungsplan „182“ handelt es sich um einen Textbepauungsplan. Das heißt es werden nur verbale Festsetzungen getroffen. Eine Festlegung durch zeichnerische Festsetzungen in einer Planzeichnung erfolgt nicht.

Die in den Bebauungsplänen „Lammersdorf“ und „Mareienhof“ getroffenen zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen gelten fort, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Das Plangebiet wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches bestimmt welcher in der als Anlage beigefügten Karte dargestellt ist.

Dieser Bebauungsplan modifiziert die in den Planzeichnungen der Bebauungspläne „Lammersdorf“ und „Mareienhof“ getroffenen zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der Vorgartentiefen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes 182 gelten die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lammersdorf“ bzw. der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mareienhof“ der Gemeinde Lammersdorf (Kreis Monschau) mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Textlichen Festsetzungen:

3.16 AUSGEWIESENE BAUTIEFEN

Abweichungen von den in den Planzeichnungen der Bebauungspläne ausgewiesenen Bautiefen sind gemäß der Vorschriften der Ziffer 4.5 und 4.8 zulässig.

3.7 AUSSENBEREICH (§ 35 BAUGB)

Für den Außenbereich gelten die Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches in der zur Zeit der Durchführung eines jeweiligen Bauvorhabens geltenden Fassung.

4.5 ZULÄSSIGKEIT VON STELLPLÄTZEN, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 12 (6) und § 14 BAUNVO)

Sofern die in den Planzeichnungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Mareienhof“ und Nr. 2 „Lammersdorf“ und festgelegten straßenseitigen privaten Grünflächen (Vorgartentiefen) eine Tiefe von 3 m überschreiten, dürfen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanla-

gen auch zwischen der vorderen Baugrenze (=rückwärtige Grenze der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartentiefe) oder Baulinie und der angrenzenden Verkehrsfläche angelegt werden, sofern sie keine Sichtbehinderungen für den Verkehr aufweisen. Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ist dabei einzuhalten.

(siehe Erläuterungsskizze unter Ziffer 4.8)

4.8 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BAUNVO)

Von den in den Planzeichnungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Mareienhof“ und Nr. 2 „Lammersdorf“ dargestellten Vorgartentiefen darf abgewichen werden. Zu errichtende Gebäude dürfen max. bis zu einer Tiefe von 10 m in die in den Planzeichnungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Mareienhof“ und Nr. 2 „Lammersdorf“ dargestellten privaten Grünflächen hineinragen. Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ist dabei einzuhalten.

Die in den Planzeichnungen des Bebauungsplanes „Lammersdorf“ dargestellten rückwärtigen Bautiefen dürfen nicht überschritten werden.

(siehe nachfolgende Erläuterungsskizze)

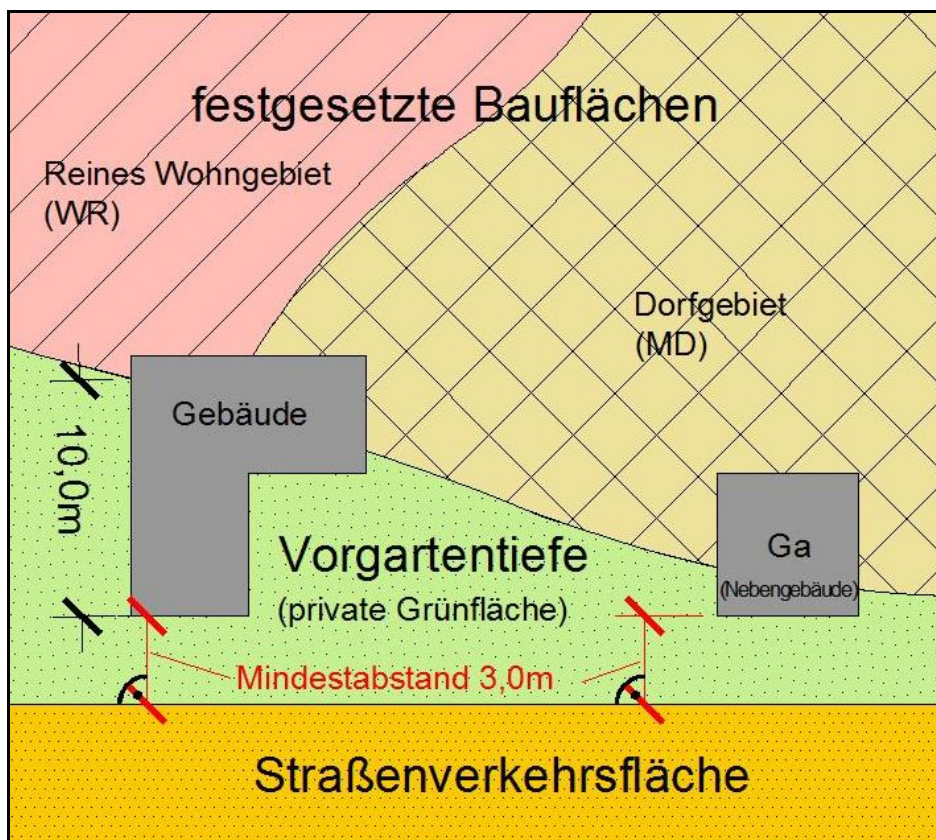


Abbildung 3:

Erläuterungsskizze zu den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.5 und 4.8

4.9. ANWENDUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 182 ist die BauNVO 1990 (Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) anzuwenden.

Die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lammersdorf“ sind auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 182 nicht anzuwenden:

- 4.1 (– Verbot beweglicher Verkaufsstände, behelfsmäßiger Läden),
- 4.2 (– Bestimmungen zur Sichtbarkeit von Nebengebäuden),
- 4.3 (– Festlegung über die Anordnung von Regenfallrohren,
- 4.4 (– Festlegung einer max. zulässigen Rampensteigung von Kellergaragen)

sowie

Satz 2 der Textlichen Festsetzung der Ziffer 3.15
(Bestimmung zur Mindestbreite eines an die Straße grenzenden Baugrundstückes).

und

Satz 2 der Textlichen Festsetzung der Ziffer 4.6
(Verweis auf die BauONW vom 25.06.1962).

Die nachfolgend aufgeführten zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mareienhof“ sind auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 182 nicht anzuwenden:

- 3.10 (– Festlegungen von Baulinien zur Begrenzung privater Grünflächen sowie von einzuhaltenden Gebäudestellungen und Winkeln zur Festlegung der Traufrichtung der Häuser sowie die Empfehlung zur Traufhöhenbegrenzung von 3,5m der Anlage 2 (=Planzeichnung)
- 4.1 (– Festlegung zur Ausbildung von Dachneigungen und Dachüberständen sowie zur Anordnungen von Regenfallrohren und Empfehlungen zur Ausbildung von Drenpeln (=Kniestöcken)),
- 4.2 (– Festlegung einer max. zulässigen Rampensteigung von Kellergaragen),

sowie

die Verweise auf die Anwendung der „Baupolizeiverordnung für den gesamten Umfang des Regierungsbezirks Aachen mit Ausnahme des Stadtkreises Aachen vom 01.08.1940 in der Fassung vom 08. August 1950“ (BOLA) unter den Ziffern Nr. 3.10, 4.3 und 5 der Satzung.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Lammersdorf“ und Nr. 2 „Mareienhof“ bleiben unberührt.

Diesem Textbebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Aufgestellt: Kall, Oktober 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

Begr. BP182 Vorgartentiefen.doc
Stand 19.10.2015

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 „Vorgartentiefen Lammersdorf“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den.....

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

.....
(Ratsmitglied)