

**Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 174
Lehrer-Friesen-Straße**

B Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 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)

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

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 174 „Lehrer-Friesen-Straße“

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

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

- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 LAGE, HÖHE UND ABMESSUNGEN BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB) UND BAUWEISE § 22 (4) BAUNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit sowie die zulässigen First- und Traufhöhen geregelt und ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die zulässige Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden = OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV).

2.2.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung des Gebäudes.

2.2.4 Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

2.2.5 Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel) sind abweichende Traufhöhen zulässig.

2.2.6 Bezugsmaß für die Höhenfestlegung ist die max. zulässige Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV). Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens

des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) darf im Mittel höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

- 2.2.7 Zulässig ist Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 2.2.8 Die zulässigen Neigungen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.
- 2.2.9 Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig und anzustreben.

Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

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

Vor Garagen (und Carports) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten, so dass vor der Garage ein Kraftfahrzeug bis 5 m Länge 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, Terrassen, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten (Zugänge) sowie Stellplätze) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach der Bauordnung NW (§ 6 (11) BauO NW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 2.4.2 Die Errichtung von Gartenhäusern nach § 14 (1) BauNVO bis zu 30 m³ Bruttorauminhalt ist zulässig, wenn diese zu den Grundstücksgrenzen hin eingegrünt werden.
- 2.4.3 Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

2.5 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR.24 BAUGB)

- 2.5.1 Entlang der östlichen Plangeietsgrenze ist auf einer Länge von 68 m die Errichtung eines Lärmschutzwalls bzw. einer Wall-Wand-Kombination (Mindestwallhöhe: 2,0 m) für einen vorbeugenden Emissionsschutz vorgesehen. Diese/r ist in einer Höhe von min. 3,00 m, bezogen auf die Geländehöhe des angrenzenden emittierenden Grundstücks (Flur 18, Flurnummer 69) auszuführen.

2.6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS) (§ 9 ABS. 1 NR. 14 UND NR. 20 BAUGB)

- 2.6.1 Bei Baumaßnahmen im Umfeld von Gehölzbeständen sind die Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm dennoch geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen.

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

- 2.6.3 Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

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

- 2.6.4 Die rechtlichen Vorgaben zum Zwecke der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sowie der Nutzung erneuerbarer Energien sind zu beachten. Öffentliche Förderprogramme diesbezüglich sollten möglichst in Anspruch genommen werden.

- 2.6.5 Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen ist anzustreben.

3. Kompensationsmaßnahmen

- 3.1 Der Lärmschutzwall ist mit Gehölzen bodenständiger Art – lückenfrei bzw. geschlossen zu bepflanzen. Es sind mindestens fünf unterschiedliche Arten aus der untenstehenden Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und stetig zu ersetzen.

Artenliste:

Cornus mas

Kornelkirsche

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

- 3.2 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß der untenstehenden Artenliste anzupflanzen.

Hierbei ist folgende Mindestqualität bei der Pflanzung von Laubbäumen einzuhalten:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 10-12 cm, weitere Qualitätsanforderungen entsprechend der Vorgabe des Bundes deutscher Baumschulen.

Artenliste:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Für die Pflanzung der Obstbäume ist folgende Mindestqualität zu beachten:

Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang min. 7 - 8 cm, weitere Qualitätsanforderungen entsprechend der Vorgabe des Bundes deutscher Baumschulen.

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Luxemburger Renette

Birne: Gute Graue, Frühe aus Trevoux

Pflaume: Hauszwetschge, Nancymirabelle

- 3.3 Die Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ durchzuführen.

Aufgestellt: Kall, November 2014



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-BP174 Lehrer-Friesen-Straße_04112014.docx
Stand: 04.11.2014