

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 170

„Heldter Weg“ in Simmerath

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



- **Begründung**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
August 2015

 **BECKER GmbH**
Architekten + Ingenieure

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	Begründung	
		Seite
1.	Verfahren	3
2.	Anlass und Ziel der Planung	3
3.	Rahmenbedingungen	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Ziele der Raumordnung	3
3.3	Flächennutzungsplan	
4.	Städtebauliches Konzept / Inhalte des Bebauungsplanes	4
4.1	Bebauungskonzept	4
4.2	Art der baulichen Nutzung	4
4.3	Maß der baulichen Nutzung	4
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	5
4.5	Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze	5
4.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
4.7	Verkehrstechnische Erschließung	6
4.8	Ver- und Entsorgung, Beseitigung des Niederschlagswassers	6
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
5.1	Städtebauliche Auswirkungen	7
5.2	Umweltauswirkungen	7
6.	Flächenbilanz	8
7.	Bodenordnung	8
8.	Kosten	8
9.	Hinweise	9
B	<u>Textliche Festsetzungen</u>	10
	(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	
1.	Rechtsgrundlagen	10
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW	16

A. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Verfahren

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 29.11.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170, „Heldter Weg“, im Hauptort der Gemeinde Simmerath gefasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Ortslage städtebaulich abgerundet und die Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen Baugebietes hergestellt werden. Für den zu überplanenden Bereich ist eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer eingeschossigen Bebauung beabsichtigt.

In der Gemeinde Simmerath besteht kontinuierlich Bedarf an Wohnungsbaugrundstücken. Sie ist demnach gehalten, für die Weiterentwicklung Sorge zu tragen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich zwischen dem „Heldter Weg“ und der „Rüstenstraße“ (Gemarkung Simmerath, Flur 10, Flurstücke Nr. 1001 und 1067 bis 1070).

Das Gebiet stellt sich derzeit als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Ortsrandbebauung am Heldter Weg und der Rüstenstraße dar. Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen. Die Gebietsgröße beträgt rund 0,94 ha.

3.2 Ziele der Raumordnung

Der Ortsteil Simmerath ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Entwicklung erfolgt auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP wird nicht erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept / Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Bauungskonzept

In Anlehnung an die auf der Nordwestseite des „Heldter Weg“ vorhandene Wohnbebauung soll durch die Aufstellung des B-Planes eine, im Wesentlichen aus Einzel- oder Doppelhäusern bestehende, eingeschossige Bebauung ermöglicht werden. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches überschreibt dabei den dort geltenden Bebauungsplan 147 „Verlängerung Heustraße“ –welcher ebenfalls eine eingeschossige Bebauung vorsieht– um hier eine Anbindung an die vorhandene Gemeindestraße (Heldter Weg) herstellen zu können.

Im Plangebiet sollen ca. 14 neue Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 500 m² bis 700 m² entstehen. Dabei wird im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes die Anzahl von Wohnungen die in einem Wohngebäude untergebracht werden dürfen auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

Die tatsächliche spätere Neuparzellierung wird im Bebauungsplan nicht festgelegt und bleibt den Eigentümern des Baulands (und der Nachfrage) vorbehalten.

4.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Plangebiet nicht zugelassen. Ebenso werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie den städtebaulichen Charakter eines Wohngebietes in ruhiger Ortsrandlage negativ beeinflussen würden.

4.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse, bzw. Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet von 0,4 erfolgt in Anlehnung an die im Umfeld bereits vorhandene Bebauung. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Somit kann eine unverhältnismäßige Verdichtung ausgeschlossen werden.

Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe von 9,0 m und einer Traufhöhe von 4,0 m begrenzt um eine gewisse Limitierung der entstehenden Gebäudekörper und ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen.

Die zulässige Dachneigung mit 10°- 45° festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe wird die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (jeweilige Straßenbegrenzungslinie) bestimmt, an die das Grundstück angrenzt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wird in einem Teilbereich die Bebauung durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern eingeschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die entstehenden Baufenster haben eine Regeltiefe von 17,0 bzw. 18,0 m. Die Festsetzungen sollen eine Ortsrandbebauung ermöglichen, die sich am Bestand orientiert, aber eine geringere Verdichtung aufweist.

Aus diesem Grund wird eine Beschränkung der Grundstücke auf eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt.

Ergänzend zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 86, Abs. 1), um am Ortsrand ein harmonisches Erscheinungsbild, insbesondere hinsichtlich der außenwirksamen Dachausbildung, zu gewährleisten.

4.5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, dürfen jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden.

Um Blickbeziehungen in Grünflächen bzw. in die freie Landschaft freizuhalten, dürfen Garagen oder Nebengebäude seitlich nur einseitig an das Hauptgebäude angebaut werden.

4.6. Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Eine ökologische Bestandsaufnahme, deren Bewertung sowie die Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurde erstellt und neben den artenschutzrechtlichen und sonstigen ökologischen Belangen in die Planung eingearbeitet.

Um in der Ortsrandlage eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes in die umgebenden unbebauten Freiflächen zu gewährleisten, wird im rückwärtigen Grundstücksbereich des WA-Gebietes die Anpflanzung einer landschaftstypischen Rotbuchen-Schnitthecke mit Überhältern festgesetzt.

Vorgesehen ist ferner die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken sowie die Anlage von Schnitthecken an den neu entstehenden Grundstücksgrenzen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes.

4.7. Verkehrstechnische Erschließung

Über den bereits einseitig angebauten „Heldter Weg“ ist das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und verfügt mit der nahegelegenen Landesstraße L166 über eine günstige überörtliche Verkehrsanbindung.

Für die Herstellung der inneren Erschließung ist in der Planzeichnung eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,0 m (bzw. 4,0 m in den Stichwegen).

Die Realisierung der Erschließungsmaßnahme kann als Mischfläche oder im Trennsystem mit einer 4,50 m breiten Fahrbahn und einseitigem Gehweg (1,5 m breit) erfolgen. Für den späteren Straßenausbau wird durch den Erschließungsträger ein tiefbautechnischer Straßenentwurf erstellt. Die Festlegung der konkreten Ausbauparameter innerhalb der dargestellten Verkehrsflächenbreiten bleibt der noch zu erstellenden tiefbautechnischen Detailplanung vorbehalten.

Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt im Wesentlichen den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen. Dabei sind pro Wohngebäude mindestens zwei Einstellplätze (Garagen oder Abstellflächen) für PKW vorzusehen.

Um die Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von PKW zu gewährleisten, wird in einem Teilbereich des Plangebietes die Anlage von Tiefgaragen (TGa) zugelassen. Dies wird so geregelt, dass eine ausreichende Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt wird, jedoch eine zu hohe Versiegelung der Grundstücke ausgeschlossen wird.

Für den Bau einer Tiefgarage darf die vordere Baugrenze (gemäß der Textlichen Festsetzung der Ziffer 2.3.4) ausnahmsweise überschritten werden. Die nicht durch Gebäude, bauliche Anlagen, Zuwegungen oder Terrassen überdeckten Flächen der Tiefgarage sind mit einer ausreichenden Bodendeckung zu versehen und einzugraben.

4.8. Ver- und Entsorgung, Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation,) ist durch Anschluss an die in der Straße „Heldter Weg“ bereits vorhandenen Anlagen bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet.

Der „Heldter Weg“ ist bereits bis angrenzend an das Plangebiet kanalisiert. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der bebauten und befestigten Flächen des nördlichen Teilbereichs des Plangebietes kann daher über den Anschluss an das dort vorhandene Trennsystem erfolgen.

Das Niederschlagswasser des südlichen Plangebietes muss aufgrund der topographischen Gegebenheiten dem in der Rüstenstraße gelegenen unterirdischen Becken (RÜB) zugeführt werden und wird –nach einer Vorbehandlung– über einen Regenwasserkanal weitergeleitet und am Forsthaus Hochau einem Gewässer (Tiefenbach) zugeführt.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden der vorhandenen Kanalisation zugeführt und über eine Pumpstation zur Gruppenkläranlage Simmerath geleitet.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsteils Simmerath, in Anlehnung an die im Baugebiet Heustraße /Heldter Weg vorhandenen Baustrukturen. Mit der bereits einseitig angebauten Straße „Heldter Weg“ verfügt das Plangebiet über eine günstige Anbindungsmöglichkeit und verursacht nur geringe weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

5.2. Umweltauswirkungen

Dem rechtskräftigen Landschaftsplan V „Simmerath“ (Stand; 31.08.2004) folgend, befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet 2.2-15 „Ortsrand Simmerath Kesternich“ (LSG-5303-0023). Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung dieses Areals bestehen, da bereits bei der Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan eine entsprechende Abstimmung mit der StädteRegion Aachen erfolgt ist und dabei keine Bedenken vorgetragen wurden. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist daher voraussichtlich davon auszugehen, dass –wie bereits bei dem im rechtskräftigen Bebauungsplan 147 gelegenen Flurstück 1001– die bestehende Schutzgebietsausweisung auf die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zurückgenommen wird.

Südwestlich und östlich des Plangebietes grenzen die Landschaftsschutzgebiete 2.2-9 („Heckenlandschaft südlich Simmerath“) und 2.2-25 9 („Heckenlandschaft südlich Kesternich“) an.

In ca. 230 m Entfernung befindet sich ferner das FFH-Gebiet „Oberlauf der Rur“ (DE-5403-304), welches zugleich als Naturschutzgebiet („Tiefenbachtal“ ACK-086) geführt wird. Das FFH-Gebiet wird im Umweltbericht gesondert berücksichtigt.

Zum Planverfahren wurde –gemäß § 2a BauGB– ein Umweltbericht erstellt, in welchem, auf Basis einer ökologischen Bestandsaufnahme, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und bewertet werden. Dieser ist der Planung in einem gesonderten Teil der Begründung als Anlage (Umweltbericht) beigefügt.

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des baulichen Eingriffs wurden in die Entwurfsfassung der Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden –in Abstimmung mit der Gemeinde Simmerath– in einem „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ (LBP), der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird, quantifiziert und gemäß § 1a BauGB im Plangebiet selbst festgesetzt. Der zu erwartende Eingriff kann jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, so dass ein Restausgleich von Biotopwertpunkten verbleibt, der über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden muss.

Zum Planvorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt mit dem Ergebnis, dass für das Plangebiet selbst ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht dokumentiert ist. Zwar sind im planungsrelevanten Umkreis (Bereich des FFH-Gebietes „Oberlauf der Rur“ zwei Vogelarten (Mäusebussard und Kiebitz) potentiell vorkommend, jedoch finden diese mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen, so dass mit dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keinerlei negative Auswirkungen auf Planungsrelevante Arten verbunden sind. Die Planung ist demgemäß als artenschutzrechtlich unbedenklich anzusehen.

6. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,94 ha. Die Flächen des Änderungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

	m ² (ca.)	% (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (davon: Anpflanzung von Gehölzen)	8.490 (800)	90,7 (8,5)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	780	8,3
Private Erschließungsstraße	95	1,0
Plangebietsfläche gesamt	9.365	100,0

7. Bodenordnung

Im Plangebiet werden Boden(neu)ordnungen unter den bisherigen Eigentümern erforderlich.

8. Kosten

Der Bebauungsplan wird im Auftrag dreier Investoren erstellt, die die Kosten des Planverfahrens sowie der Gesamtheit der erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Aufschließung der Grundstücke tragen.

Die erforderlichen Detailregelungen zwischen den Investoren als Erschließungsträgern und der Gemeinde Simmerath werden in einem Erschließungsvertrag abgesichert.

9. Hinweise:

Grundwasserstand:

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollten Kellergeschosse im Plangebiet wasserdicht ausgeführt werden.

Aufgestellt: Kall, August 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

Begründ BP 170-Heldter Weg_.doc
Stand: 27.08.2015