

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan 124 A

6. Änderung

Ortsteil Rurberg „Steinbüchelstraße“

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Rurberg
StädteRegion/Kreis:	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
September 2018

 **BECKER GmbH**
Architekten + Ingenieure

PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · 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	<u>Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes</u>	3
	(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	
1.	Änderungsbeschluss, Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
2.	Anlass und Ziel des Verfahrens	3
3.	Vorgaben	3
4.	Vorgesehene Bebauung	4
5.	Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung	4
6.	Flächenbilanz	4
7.	Erschließung, Ruhender Verkehr	5
8.	Immissionsschutz	5
9.	Ver- und Entsorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	5
10.	Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen, Landschafts- und Artenschutz	6
11.	Planverfahren	6
12.	Bodenordnung	7
B	<u>Textliche Festsetzungen</u>	8
	(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	
1.	Rechtsgrundlagen	8
2.	Festsetzungen	9

A. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Änderungsbeschluss, Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung vom 22.03.2018 die Einleitung eines Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 124 A „Steinbüchelstraße“ beschlossen.

Die verfahrenstechnische Abwicklung soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch erfolgen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 161 (Flur 1, Gemarkung Rurberg) im Westen der Ortsgemeinde „Rurberg“. Es liegt zwischen der Einmündung der Straße „Wieskuhl“ und dem Gebäude der örtlichen Feuerwehr. Im Osten wird das Grundstück durch einen öffentlichen Parkplatz, im Süden durch private Grünflächen begrenzt, welche im Bebauungsplan 124A als „Hauswiesen“ festgesetzt sind.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.870 m².

2. Anlass und Ziel des Verfahrens

Gegenstand des Planverfahrens sind die erforderlich werdenden neuen Darstellungen und Festsetzungen zur Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche.

Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung trägt die bauliche Nutzung dieser innerörtlichen Flächen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung. Gegenüber Standorten in Ortsrandlage verbessert sich durch die Schaffung einer weiteren Baufläche langfristig die Auslastung der im Ort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Vergrößerung des in der Planzeichnung festgesetzten Baufensters vorgenommen werden, wodurch die Möglichkeiten zur Bebauung des Grundstücks im Sinne einer Nachverdichtung optimiert werden. Um dies zu erreichen, wird der Gebietscharakter der in der Planzeichnung des Bebauungsplan derzeit als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hauswiese“ festgesetzten Grundstücksflächen in Dorfgebiet umgewidmet.

3. Vorgaben

Im (seit April 2012) rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Simmerath ist der bislang unbebaute nördliche Bereich dieses Grundstückes als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Somit entspricht die Ausweisung eines Dorfgebietes nicht den Darstellungen des FNP. Demgemäß ist dieser –nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung noch entsprechend zu ändern.

4. Vorgesehene Bebauung

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich auch zukünftig am Straßenverlauf. Das bestehende Baufenster wird in gleicher Tiefe (14,5 m) und in etwa gleichem Abstand zur Straße um ca. 28.m verlängert. Das ursprüngliche Baufenster, welches über eine Größe von 413 m² verfügt, wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplans um 400 m² erweitert, wodurch sich die überbaubare Fläche annähernd verdoppelt.

Durch diese Änderung wird die Möglichkeit geschaffen, auf dem Flurstück 161 ein weiteres Wohngebäude zu errichten und das Baugebiet somit nachzuverdichten.

Die im Ursprungsplan festgesetzten maßgebenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Nutzungsschablone werden unverändert übernommen.

Den künftig möglichen baulichen Ausnutzungen werden somit durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, Baugrenzen sowie der beibehaltenen Grund- und Geschossflächenzahlen klare Grenzen hinsichtlich der zulässigen Bebauung und Versiegelung vorgegeben.

5. Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung, Dachform u. -neigung

Für das Plangebiet sind folgende planungsrechtliche Ausweisungen vorgesehen:

- Gebietscharakter: Dorfgebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser

Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen sind die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes maßgebend.

Gemäß Ziffer 8.1 ist dort die maximale Traufhöhe (TH) mit 3,5 m für eingeschossige und mit 6,0 m für zweigeschossige Bauweise, die Firsthöhe mit 8,5 m für eingeschossige und mit 11,5 m für zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Höhenangaben werden ermittelt als lotrechter Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut bzw. der Firstlinie.

Abweichend vom Ursprungsplan gelten zum einen die Bestimmungen zu DREMPeln (Festsetzungen 9.1 - 9.3) nicht für den Änderungsbereich hier. Zum anderen wird die –gestalterische- Festsetzung zur Dachneigung modifiziert: Für den Änderungsbereich wird geneigtes Dach („GD“) mit 10° – 45° Dachneigung festgesetzt (im Ursprungsplan 25° - 48°, Ziffer 10.1 der Textl. Festsetzungen).

Die verbleibenden Spielräume für die Bauvorhaben sind insgesamt groß genug, um ausreichend differenzierte Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen.

6. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches der 6. Änderung beträgt rund 1.870 m².

7. Erschließung, Ruhender Verkehr

Der Änderungsbereich ist über die „Steinbüchelstraße“ erschlossen. Der ruhende Verkehr ist auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem privaten Eigentümer auf seiner eigenen Parzelle.

Um den Erhalt der straßenseitig das Grundstück begrenzenden Natursteinmauer zu sichern, wird eine Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass für die neu entstehenden Bebauungen keine weiteren Grundstückszufahrten angelegt werden dürfen, und somit alle baulichen Anlagen über die bereits vorhandene Zufahrt anzufahren sind. (siehe Festsetzung Ziffer 12d).

8. Immissionsschutz

Die neu als Dorfgebiet festgesetzten Bauflächen grenzen an einen vorhandenen öffentlichen Parkplatz. Demgemäß sind die im Zusammenhang mit der Nutzung des Parkplatzes entstehende Geräusche (z.B. Zuschlagen von Türen oder Kofferraumklappen, beschleunigte Abfahrten) zu berücksichtigen.

Gemäß aktueller Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2007 zur schalltechnischen Beurteilung von Parkplätzen und anderen Anlagen des ruhenden Verkehrs beträgt der erforderliche Abstand zwischen dem Rand eines Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort bei Stellplatznutzungen in der Nacht durch Pkw bei Misch- oder Dorfgebieten 15 m.

Um ggf. bestehende Konflikte im Vorfeld auszuräumen und für die zusätzlich ausgewiesene Baumöglichkeit einen ausreichenden, dauerhaften Schallschutz zu gewährleisten, wurde bei der Erweiterung des Baufensters ein Mindestabstand von 15 m zu der für das Flurstück 160 festgesetzten öffentlich Parkfläche eingehalten.

Unter Berücksichtigung dieses Abstandes ist davon auszugehen, dass die zulässigen Grenzwerte der TA-Lärm für ein Plangebiet mit Festsetzung als Dorfgebiet sowohl tags- als auch nachts eingehalten werden. Für das Plangebiet ist somit eine Beeinträchtigung der künftigen Bebauung durch den vorhandenen Parkplatz nicht gegeben.

9. Ver- und Entsorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Kanalisation, Telekommunikation,..) ist durch Anschluss an bereits vorhandene Anlagen grundsätzlich gewährleistet. Die im Änderungsbereich anfallenden Schmutzwässer werden der Kläranlage Woffelsbach zugeführt.

Die vorhandenen Kanalleitungen sind Bestandteil des im Ortsteil Rurberg verlegten Mischwasser-Kanalnetzes, welches bereits vor in Kraft treten des § 44 Landeswassergesetz genehmigt und hergestellt wurde. Das Niederschlagswasser soll daher –auf der Grundlage der von der Gemeinde Simmerath am 15.10.2009 erlassenen Entwässerungssatzung (Stand: 2. Änderung vom 21.02.2017)– vermisch mit Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

10. Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen, Landschafts- und Artenschutz

Der Änderungsbereich liegt weder in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet, noch in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet. Weitere das Plangebiet betreffende naturschutzrechtlich relevante Bereiche sind derzeit nicht bekannt, so dass diesbezüglich keine weiteren Regelungen zu treffen sind.

Die im Vorfeld der Planung durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen und spezifischen Lebensraumanprüche der einzelnen Arten davon auszugehen ist, dass die meisten planungsrelevanten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit keine oder nur wenig geeignete Bedingungen im Plangebiet finden. Lediglich das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da potentiell geeignete Strukturen im Plangebiet vorhanden sind. Allerdings sind im näheren Umfeld ausreichend Nahrungshabitate vorhanden, sodass eine Aufrechterhaltung dieses Nahrungshabitats nicht notwendig ist. Somit ist die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme „Beschränkung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 28. Februar“ und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) „Anbringen und Erhalt von Nistkästen“ aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich, da keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

11. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Vereinfachungen 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 wird. Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Änderungsentwurf schafft mit der Festsetzung einer als dorfgebiet festgesetzten zusätzlichen Baufläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 1.870 m². Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert.

Ferner wird mit der Errichtung von Wohngebäuden weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Da der Änderungsbereich weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet liegt ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB von folgenden Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht:

- 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.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, eine Bebauungsplanänderung zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

12. Bodenordnung

Das von der Änderung betroffene Flurstück 161 (Flur 1, Gemarkung Simmerath) ist bereits erschlossen und befindet sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind daher nicht erforderlich.

Aufgestellt: Kall, September 2018



PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40
Info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begründ Simm.-6.Änd. BP 124A_.doc