

GEMEINDE SIMMERATH
Ortsteil Eicherscheid



**6. Änderung der
Ortslagenabgrenzungssatzung**

Textliche Festsetzungen und Begründung

gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 2
des Baugesetzbuches (BauGB)
(„Entwicklungssatzung“)

Stand 9. Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 3. Gestalterische Festsetzungen**
- 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen in den mit ‚B‘ gekennzeichneten Flächen**
- 5. Inkraftsetzung**

Begründung

- 1. Vorgaben**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Relevante Planungen
 - 1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes
- 2. Planverfahren**
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
- 4. Inhalte der Planung**
- 5. Erschließung**
 - 5.1 Verkehrserschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
- 6. Sonstige Umweltbelange**

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Es sind zusätzlich zur Bestandsbebauung maximal 4 Einzelhäuser als freistehende Einfamilienhäuser zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Baugrundstücke wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

2.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

3. Gestalterische Festsetzungen

Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen in den mit ‚B‘ gekennzeichneten Flächen

4.1 Die im Plangebiet vorhandenen Hecken- und linearen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Heckenstrukturen dürfen maximal in 4,00 m Breite je Baugrundstück für Grundstückseinfahrten entfernt werden.

4.2 Die Maßgaben der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

4.3 Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB und der DIN 18915 von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben. Überschüssiger Erdaushub ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen.

4.4 Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut einzusäen, wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Nach Möglichkeit sind mindestens die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Die Kronentraufbereiche vorhandener Gehölze sind von Bodenabdeckungen freizuhalten.

4.5 Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind nur als ortsübliche Buchenhecke zulässig. Je laufendem Meter sind mindestens zwei Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die grünordnerische Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Baubeginn zu realisieren.

4. Inkraftsetzung

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

1. Vorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung der Satzung der Ortslagenabgrenzung Eicherscheid umfasst Flächen südlich der Breitestraße (Gemarkung Eicherscheid, Flur 4, Teilflächen der Flurstücke 51, 59, 209, 216, 217; 264, 281, 327, 374, 375, 405, 406), die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen, von dem der nordwestliche Teilbereich bereits bebaut ist.

1.2 Relevante Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand 2003, L5502) weist den Ortsteil Eicherscheid als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, überlagert mit der Freiraumfunktion ‚Grundwasser- und Gewässerschutz‘ aus. Die Umgebung des Ortsteils wird mit der Freiraumfunktion ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung‘ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath Ortslage Eicherscheid (Stand April 2012) stellt den Änderungsbereich sowie die nördlich angrenzenden Flächen als Gemischte Bauflächen dar. Die südwestlich des Plangebietes angrenzenden Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Landschaftsplan

Der südöstliche Teilbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Heckenlandschaft um Eicherscheid“. Die im Plangebiet befindlichen Heckenstrukturen sind Bestandteil dieses Landschaftsschutzgebietes.

1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Eicherscheid. Der nordwestliche Teilbereich ist bereits bebaut und umfasst neben dem Flurstück 264 eine Wegefläche des Flurstückes 51. Der südöstliche Teil wird als Grün- und Weideland genutzt. Im nordwestlichen Abschnitt ragt von Süden ein Wirtschaftsgebäude in die Fläche hinein. Im südöstlichen Abschnitt befindet sich eine Fläche der Energieversorgung. Der bebaute nordwestliche Teil hat eine Größe von ca. 800 m², die südöstliche, als Weideland genutzte Fläche umfasst ca. 4.900 m². Das Gelände fällt nach Südwesten von 546 m ü. NHN auf 532,5 m ü. NHN ab.

Die Erschließung ist über die unmittelbar nördlich angrenzende Breitestraße bzw. die südlich der Breitestraße liegenden Flurstücke gesichert.

Der angrenzende Siedlungsbereich des Ortsteils Eicherscheid zeichnet sich durch eine offene ein- bis zweigeschossige Bauweise entlang der Straßen aus. Die Grundstücke sind vorrangig mit Einzelhäusern auf großen Grundstücken bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sowie die Flächen des Außenbereiches weisen landwirtschaftliche Strukturen auf, die durch typische Heckenstrukturen geprägt sind.

Das Plangebiet ist im Norden über die Straße L 106 mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verknüpft und über die Haltestelle ‚Eicherscheid Ehrenmal‘ in ca. 500 m Entfernung an die Buslinien 83 des Aachener Verkehrsverbundes angebunden.

2. Planverfahren

Die Änderung der Ortslagenabgrenzung Eicherscheid wird in Form einer Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 34 Abs. 5 und 6 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzung, dass Flächen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ist hier gegeben.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung der Satzung über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eicherscheid wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath am 08.05.2018 beschlossen.

Für Eicherscheid besteht eine Ortslagenabgrenzungssatzung gemäß § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Innenbereichs- bzw. Abrundungssatzung) aus dem Jahr 1978, in der die gesamte bebaute Ortslage erfasst ist. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Abgrenzungskarte, die Bestandteil dieser Satzung ist, mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet.

Die beabsichtigten Erweiterungen des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die beiden Teilbereiche werden jeweils mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnet. Die neu aufzunehmenden Flächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Eicherscheid.

Bei den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Flächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bebaubare Flächen dargestellt und teilweise bereits bebaut sind.

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 und Abs. 5 kann die Gemeinde bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Dies trifft auf die in der Karte mit „B“ gekennzeichneten Flächen zu.

Ziel des Planverfahrens ist die Abrundung der bestehenden Ortslage bzw. die Einbeziehung unbebauter Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 30 m, um zusätzliche Baumöglichkeiten zur Eigenentwicklung des Ortes zu schaffen.

4. Inhalte der Planung

- 4.1 Für die einbezogenen Flächen werden gemäß § 34, Abs. 5 Nr. 3 BauGB Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen, die ein Einfügen von Bauvorhaben im Bereich der „B“-Flächen in die umgebende Landschaft gewährleisten sollen.
- 4.2 Um zu gewährleisten, dass am Ortsrand eine ortstypische, landschaftsverträgliche Bebauung entsteht, dürfen im Geltungsbereich zusätzlich zur Bestandsbebauung maximal vier Einzelhäuser als freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Errichtung von einem Doppelhaus in diesem Bereich soll nicht zugelassen werden, da dies im Bereich des Ortsrandes eine nicht gewollte Baudichte zur Folge hätte. Zudem wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um einer zu hohen Dichte des Ortsrandes vorzubeugen. Damit die Gebäudehöhe einer Neubebauung sich der umgebenden Bebauung anpasst, werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.
- 4.3 Es werden bei Hauptgebäuden geneigte Dächer festgesetzt, damit sich eine Neubebauung harmonisch in das Ortsbild, insbesondere in die Dachlandschaft, einfügt.
- 4.4 Es wird festgesetzt, die bestehende lineare Gehölz- und Heckenstruktur dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Lediglich dort, wo Einfahrten vorgesehen sind, dürfen diese in max. 4,00 m Breite entfernt werden. Dadurch soll das typische Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben und eine Verknüpfung zum Landschaftsraum entstehen. Zudem unterstützt die Festsetzung die Ziele des im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs geltenden Landschaftsschutzgebietes „Heckenlandschaft um Eicherscheid“.
- 4.5 Weiterhin sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen nur als standorttypische Buchenhecken zugelassen. Dies unterstützt die einzigartige Heckenlandschaft und verknüpft den Ort mit dem Landschaftsraum.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen gewährleistet. Die Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit bzw. von Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist durch Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen gewährleistet. Die Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren.

Für den Änderungsbereich der Ortslagenabgrenzungssatzung besteht eine Anwendungspflicht des § 44 LWG für die Bereiche, für die neues Baurecht über den § 34 BauGB hinaus geschaffen wird. Aufgrund dessen gilt für den Geltungsbereich der Änderung, dass grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Simmerath besteht. Da jedoch ein Regenwasserkanal in Eicherscheid nicht vorhanden ist, ist das Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücksbereiche zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einzuleiten. Gem. §§ 2, 3 und 7 WHG sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.

6. Sonstige Umweltbelange

Bei Entwicklungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind keine Eingriffs- / Ausgleichsregelungen zu treffen.

Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 vorgenommen, die nach Fertigstellung der Begründung als Anlage beigefügt wird.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung, da die Darstellung neuer Bauflächen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2012 mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt worden ist und die Fachbehörde der Ausweisung einer Baufläche an dieser Stelle nicht widersprochen hat.

Der südöstliche Teilbereich wird derzeit von den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung erfasst. Mit Inkrafttreten der 6. Änderung tritt gemäß § 29, Abs. 4 Landschaftsgesetz NW, der Landschaftsschutz für diesen Bereich außer Kraft. Die im Plangebiet befindlichen Heckenstrukturen sollen deshalb über entsprechende textliche Festsetzungen geschützt werden.

Gemäß Altlastenkataster der StädteRegion Aachen befinden sich im Boden des Ergänzungsbereiches keine Altlasten.

Im Geltungsbereich sind keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.