

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
Mit Einschränkungen (s. auch Textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

III — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
0.8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
(1.6) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
DN 0 - 45° — Dachneigung 0 - 45°

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)

Urbanes Gebiet MU (§ 6a Abs. 2 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Arten von Nutzungen:

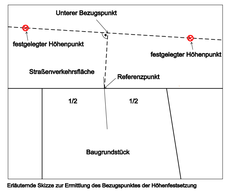
- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten,
- die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen,
- die allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)

2.1 Höhen baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden durch Festsetzungen der Traufe und der Firsthöhen über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand als Firsthöhe. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist ein Referenzpunkt zu ermitteln. Der Referenzpunkt entspricht dem Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks und der Verkehrsfläche. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird rechtwinkelig vom Referenzpunkt auf die lineare Verbindung der beiden nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt.
Die Höhe des unteren Bezugspunktes wird durch lineare Interpolation der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt.

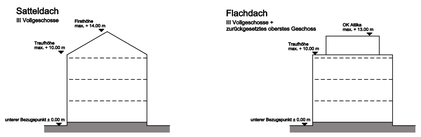


Erläuternde Skizze zur Ermittlung des Bezugspunktes der Höhenfestsetzung

Die festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ergeben sich aus der Addition der ermittelten Höhe des unteren Bezugspunktes in m ü. NHN im DHHN2016 und den unter Nr. 2.1.1 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform und der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Es gelten folgende Trauf- und Firsthöhen über dem unteren Bezugspunkt:

2.1.1 Höhen baulicher Anlagen (III Vollgeschosse)

- Maximale Traufhöhe bei dreigeschossiger Bauweise: TH = 10.00 m über unterem Bezugspunkt
- Maximale Firsthöhe bei dreigeschossiger Bauweise: - Satteldach FH = 14.00 m über unterem Bezugspunkt
  - Pult- und Flachdach FH = 13.00 m über dem unteren Bezugspunkt



Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:
1. Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m,
3. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m,
4. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m.

Die unter 1. bis 4. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß der den First überschreitenden Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen im Einzelfall bis 1.50 m zulässig, wenn die vorhandenen Geländehöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 1.00 m über dem durch lineare Interpolation ermittelten unteren Bezugspunkt liegen.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1.50 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone, Wintergärten etc.) überschritten werden wenn die nach Punkt 5 der Hinweise einzuhaltenden Sichtdreiecke hierdurch nicht eingeschränkt werden.

3. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur zulässig, wenn zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und den Garagen bzw. Carports ein Abstand von mindestens 5.00 m eingehalten wird.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Allgemeine Vorsorgemaßnahmen

Vermeidung Lichtverschmutzung

Es ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung dort zu erstellenden Anlagen (auch Gartenanlagen) zu gewährleisten. Hierzu ist zu beachten:
Beleuchtungsanlagen müssen stets einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw.mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Es ist eine warmweiße gegenüber einer kalt-weißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.
Überall dort wo es möglich ist, ist im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtungung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten zur Beleuchtungsregulierung (Dimmer) zu fördern.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderer baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention im Rahmen der Bauantragstellung zu prüfen, zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. SCHMID ET AL 2022). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggfls. deren Funktionalität durch eine Experten-Einschätzung abzusichern.

4.2 Konkrete Vorsorgemaßnahmen

Maßnahme V1 - Geschützte Vogel- und Fledermausarten

Im Rahmen von Baufeldfreistellungen und der Einrichtung von Zuwegungen kommt es zur Entfernung von Gehölzen und/oder Gebüschen sowie zur Abtragung von Bodenvegetation und Abbruch von Gebäuden. Um eine Zerstörung von besetzten Quartieren oder Nestern vorzubeugen, sind diese Strukturen außerhalb der Aktivitäts- oder Brutzeit der potentiell betroffenen Arten im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.

Maßnahme CEF 1 - Ersatz von Fledermauszwischenquartieren

Der potentielle Verlust von Fledermaus-Zwischenquartieren ist durch die Montage von 5 Stück artgerechten Spaltenquartieren zu kompensieren. Die Maßnahme ist VOR Umsetzung der Baumaßnahme im Bereich der vorhandenen Fassade oder im Nahbereich der Baumaßnahme umzusetzen und fachlich zu begleiten.
Verantwortlich für diese Maßnahmen ist der/die Bauherr:in.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. DACHGESTALTUNG

1.1 Dachform

Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer.

1.2 Dacheindeckung

Es sind Dacheindeckungen bei geneigten Dächern (ab einer Dachneigung > 10°) in dunkelbraun (RAL 8002-8025), grau (RAL 7005, 7009-7026, 7031, 7039, 7043) und schwarz (RAL 9004, 9011, 9017) zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind technische Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen, Kaminabdeckungen, Lüftungsauslässe etc.).
Flachdächer sind nach Möglichkeit als Gründächer auszubilden.

1.3 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind lediglich bei einer Dachneigung über 30° zulässig.
Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 50 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite, vom oberen Dachabschluss (s. Abb. 1-3) und untereinander einen Abstand von mindestens 0.50 m von der Hausfront (s. Abb. 1 und 3) zurückzusetzen. In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

Abbildung 1

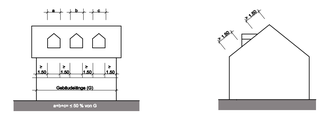


Abbildung 2

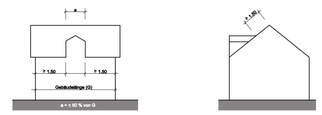


Abbildung 3



2. MÜLLBEHÄLTER

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind ausschliesslich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 2.00 m² und einer Höhe von 1.20 m zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Generell unzulässig sind:

- Blink-, Wechsellicht- und Lauflichtanlagen,
- Werbeanlagen mit beweglichen Elementen, die als Träger von Lichtquellen dienen und farbig angestrahlte Werbeanlagen,
- Projektoren und Monitore jeder Art.

Sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

4. STEINGÄRTEN

Sämtliche Vorgarten- und Grünflächen außerhalb der befestigten Wege-, Terrassen- und Stellplätze sind als Vegetationsflächen anzulegen. Steingärten sind unzulässig.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind jedoch nicht auszuschließen. Deshalb ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. GEWÄSSERSCHUTZ

Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

3. ERDBEBENGEFAHR

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet , nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus-Nebengebäude, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. BODENSCHUTZ

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO - uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz Altlasten) beantragt werden.
Für die Verwertung von RC- sowie Bodenmaterialien ist der jeweilige Grenzwert der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzv - zu beachten. Es dürfen nur Recycling-Baustoffe verwendet werden, die güteüberwacht hergestellt sind.

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen- vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicherAusgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu behandeln und bei Abfuhr nachweislich vorschriftsmäßig zu entsorgen.

5. VERKEHRSBELANGE

Im Baugenehmigungsverfahren ist die einhaltung von Sichtdreiecken an Einmündungen gem. RaSt nachzuweisen.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 des Büros für Freiraumplanung D. Liebert. Diese ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

7. Leitungsschutz

Die Anlagen der Regionetz dürfen nicht überbaut werden. Zu diesen Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- Bei Strom/Signalkabeln: 0.30 m
- 110-kV-Kabeln: 1.00 m
- Gasrohrleitungen DN < 300: 0.50 m
- Gasrohrleitungen DN > 300: 0.80 m

Falls diese angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.
Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers durch die Regionetz GmbH regelmäßig überprüft.

8. Kriminalprävention

Es wird auf das Beratungsangebot der Polizei zur baulichen Kriminalprävention im Rahmen der Bauantragstellung hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP/O Kriminalprävention/Opferschutz - unter 0241/9577-34401 ist erforderlich.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 09. Mai 2023 beschlossen, die 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 - Ortskern Simmerath - beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 20.07.2023 bis zum 31.08.2023 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Simmerath, den .....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

2. Öffentliche Auslegung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 09. Mai 2023 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 31.07.2023 bis zum 31.08.2023 öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Simmerath, den .....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Simmerath hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 12.12.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Simmerath, den .....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Einstellung im Internet und über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Simmerath am..... öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Simmerath, den .....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW - Gemeindeordnung für das Land NRW)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666)
Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018.
Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

5. Ausfertigungsvermerk

Die 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 -Ortskern Simmerath- ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom 12.12.2023 übereinstimmt.

Simmerath, den .....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Anlage:

1. Begründung
2. Artenschutzrechtliche Untersuchung (Büro Dieter Liebert)

Bearbeitung des Bebauungsplanes: 22-34-B

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG



© Geoportal der Städteregion Aachen 2023

Gemeinde Simmerath

24. Änderung Bebauungsplan Nr.102 - Ortskern Simmerath -

Gemarkung Simmerath, Flur 9, Flurstücke 1230 und 1468

M 1 : 500