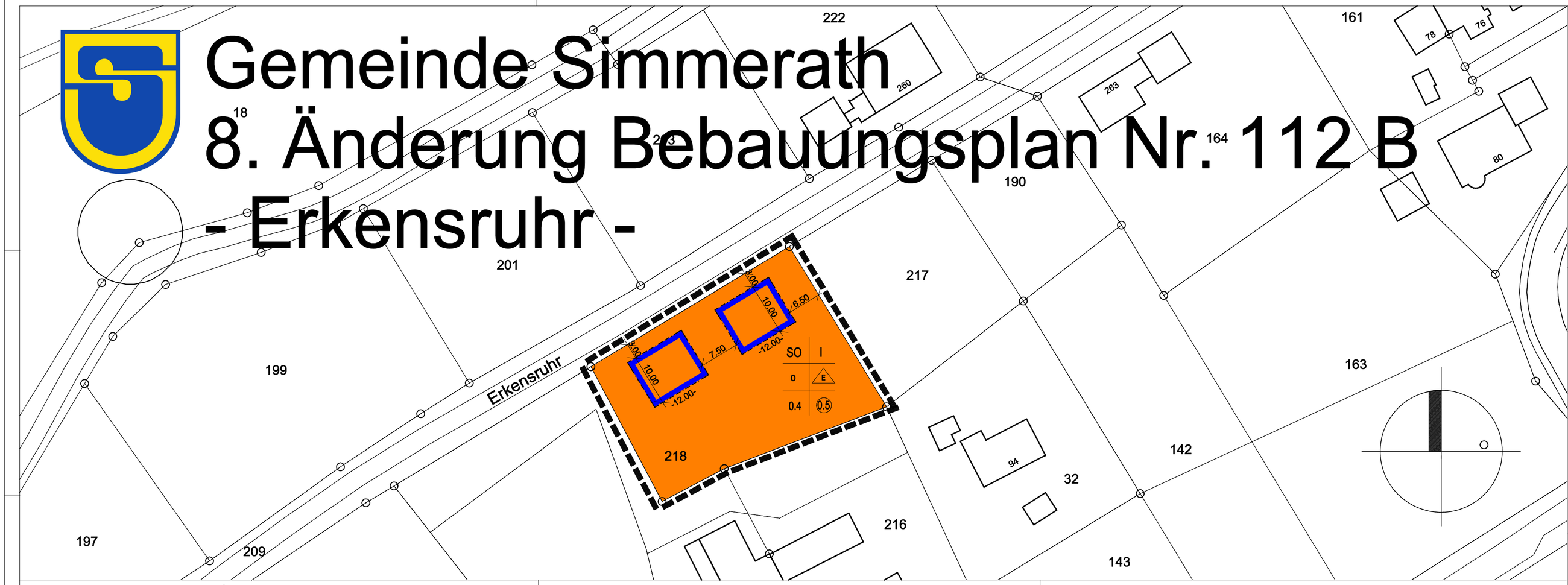
Gemeinde Simmerath
8. Änderung Bebauungsplan Nr. 112 B
- Erkensruhr -



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

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

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

(0.5) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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

0 — Offene Bauweise

ED — Einzelhausbebauung

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NUR-DACHHÄUSER

Nur-Dachhäuser o.ä. wirkende Gebäude sind nicht zulässig.

2. GEBÄUDEHÖHEN

Die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden = OKFFB) darf im SO-Gebiet maximal 0.75 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der südlichen (hangseitigen) Gebäudeflucht.
Die baulichen Anlagen in SO-Gebiet müssen höhenmäßig so angesetzt werden, dass die Höhe der südlichen Gebäudewand (Hangseite) maximal 6.00 m beträgt, gemessen zwischen Oberkante Fundament und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der mit der Außenseite der Dachhaut. Dies gilt in gleicher Weise für dem Tal zugewandte Giebelflächen.
*Die vorgegebenen Gebäudehöhen gelten nicht für Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen für Dachaufbauten zur solaren Energiegewinnung.**

3. EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und baulicher Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf den Grundstücksflächen des Änderungsbereiches zulässig.
Im Bereich zwischen rückwärtiger Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nicht zulässig.
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf die ein Kraftfahrzeug bis 5.00 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen.

4. DACHNEIGUNGEN

Für Garagen und Nebenanlagen ist eine Dachneigung von null bis fünf Grad zulässig.

5. DREMPEL

Bei eingeschossigen baulichen Anlagen sind Drempel bis zu einer Höhe von maximal 0.80 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke können bis zu einer Höhe von 0.50 m in massiver Bauart errichtet werden. Hierauf sind Spriegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 1.50 m nicht überschreiten. An den Grenzen zu Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. Böschungsmauern dürfen bergseitig höchstens 0.20 m über dem natürlichen Gelände herausragen.

* Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/096 19.01.2023

7. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

7.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 (3) Bau ONRW festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf,
- um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen, oder
- Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die beabsichtigten Baumaßnahmen zu vermeiden.

7.2 Die maximal zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt 1.00 m über/unter natürlichem Gelände. Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.

7.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist, wahlweise zugunsten des eigentümers,
- ab hinterkante der baulichen Anlage oder
- der hinteren Baugrenze

in einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 und maximal 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen.

7.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung mit einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 und maximal 1:2 vorgenommen worden, darf der gesamte Bereich des Grenzabstandes auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1.00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden.

7.5 Abrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis maximal 50 % der Länge der Gebäudeseite zulässig.

7.6 Um gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.
Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

8. STEINGÄRTEN

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

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Maßnahme V1 - Geschützte Brutvogelarten
Im Rahmen von Baufeldfreistellungen und der Einrichtung von Zuwegungen kommt es zur Entfernung eines Laubbaumes. Dieser darf ausschliesslich in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar entfernt werden. Diese Maßnahme gilt ausdrücklich auch für die Schaffung temporärer Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen.

Maßnahme V2 - Vermeidung von Vogelschlag
Bei der Planung von Gebäuden sowie anderer baulicher Strukturen, die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind die baulichen Empfehlungen der Vogelschutzpräventionsrichtlinie SCHMID ET AL.2012 zu beachten und umzusetzen. Dies gilt insbesondere für Glasflächen und ähnlich durchsichtige und spiegelnde Flächen.
Die spezielle Ausgestaltung der Vogelschutzmaßnahme ist dem Einzelfall anzupassen und ggfls. deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

9.2 Maßnahmen zur Minimierung

Maßnahme M1 - Umweltverträgliche Beleuchtung
Es sind Feldermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtungen gemäß dem Artenschutzrechtlichen Gutachten der Stufe 1 zu verwenden. Dies gilt insbesondere für den noch vorhandenen Dunkelraum nach Nord-Ost.

Maßnahme M2 - Baufeldbegrenzung
Die Baufelder sind insbesondere nach Nord und West durch entsprechend stabile Bauzäune zu dem dortigen Gehölzbeständen auszuzäunen. Es ist in jedem Falle zu vermeiden, dass Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen die hochwertigen Heckenbestände überlagern.

*10. Gewässerschutz**

- *Alle anfallende Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.*
- *Dauerhafte Hausdränagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit und Schichtenwasservewasserdichter Wanne planen und ausführen).**

* Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/096 19.01.2023

B. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde istdie Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-90939-0 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 *THERMISCHE NUTZUNG**

~~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 zu beantragen.

3. GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrudklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

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.
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.
Die DIN 19639: 2019-09- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.

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 unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5. MILITÄRISCHE LUFTFAHRT

Bei der Planung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen, die eine Höhe von 20.00 m über Grund übersteigen, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Lufthindernis erforderlich ist.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

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

* Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/096 19.01.2023

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 03. November 2022 beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 B - Erkensruhr - gem. § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Simmerath, den .....

..... (Bürgermeister) ..... (Ratsmitglied)

2. Öffentliche Auslegung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 03. November 2022 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Simmerath, den .....

..... (Bürgermeister) ..... (Ratsmitglied)

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs.2 BauGB durch Einstellung im Internet und über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Simmerath vom..... bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Simmerath, den .....

..... (Bürgermeister) ..... (Ratsmitglied)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB lS. 3634) , zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I.S. 1726 Nr. 37).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b).*

*In der Zeit des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Anlage:
1. Begründung
2. Artenschutzrechltiche Untersuchung (Büro Dieter Liebert)

Bearbeitung des Bebauungsplans:

22-20-B

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Übersichtskarte:



Gemeinde Simmerath

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 112 B - Erkensruhr -

Gemarkung Rurberg, Flur 25, Flurstück 218

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
Vorberatung im Planungsausschuss
09. Februar 2023