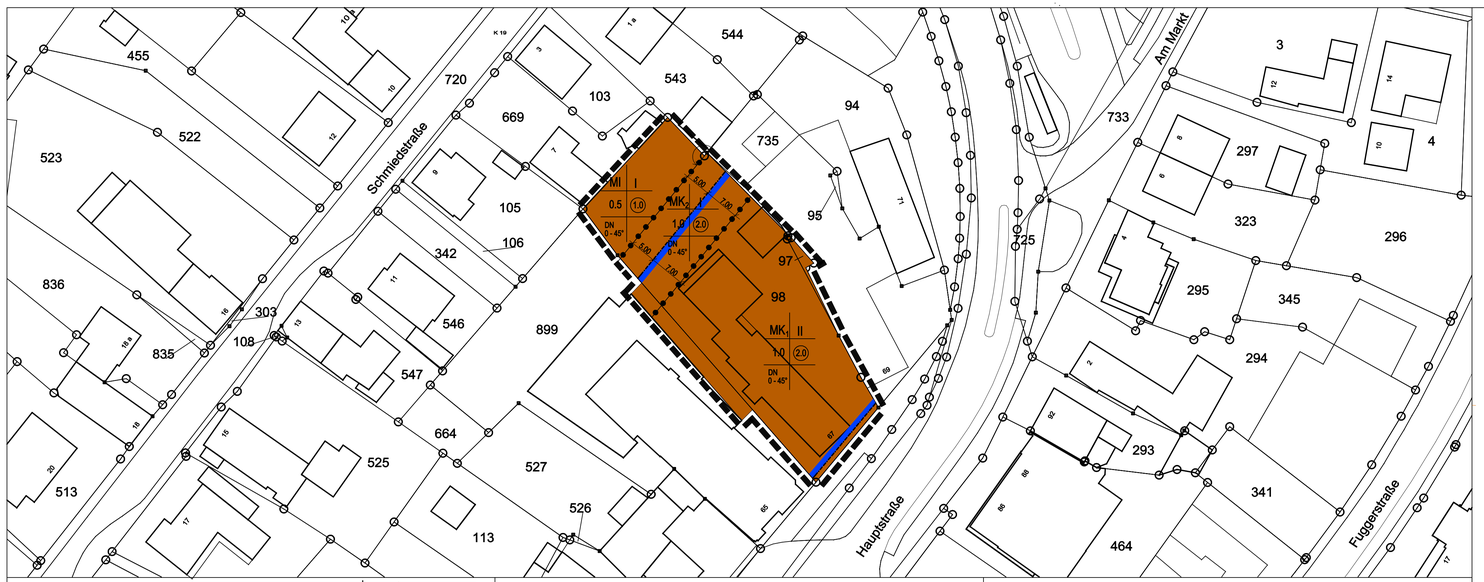


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO) Mit Einschränkungen (s. auch Textliche Festsetzungen)
MK_{1+2}	Kerngebiete (§ 7 BauNVO) Mit Einschränkungen (s. auch Textliche Festsetzungen)

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

II	Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
1.0	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
(2.0)	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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Innerhalb des Mischgebietes werden
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (= Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nr. 6,7 und 8 und Abs. 3 Bau NVO),
- Tiefbauunternehmen und Bauhöfe (als Unterart der sonstigen Betriebe nach § 6, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), sowie
- die gem. § 6, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

1.2 Kerngebiete (MK1+2) (§ 7 BauNVO)
Die Kerngebiete dienen vornehmlich der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und dem Wohnen.
Innerhalb der Kerngebiete (MK1+2) werden die gem. § 7, Abs. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sowie
- die gem. § 7 , Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

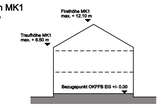
1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen
In den Kerngebieten (MK1 + 2) werden in Anwendung von § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die in Kerngebieten allgemein zulässigen Unterarten von Nutzungen des § 7, Abs. 2, Nr. 2 insoweit eingeschränkt, dass die folgenden Nutzungen nicht zulässig sind:
- Sex-Shops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben,
- Vergnügungsstätten,
- Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck die Darstellung und Vorführung von Handlungen mit sexuellem Inhalt sind (Live- und Peepshows).

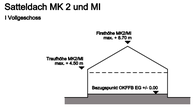
1.4 Nutzung Erdgeschoss
In Erdgeschossen sind innerhalb der ersten 7.50 m ab Straßenbegrenzungslinie die gemäß § 7 Abs. 2, Nr. 2 zulässigen Wohnungen unzulässig.
Es sind hier ausschließlich gewerbliche Nutzungen entsprechend der Punkte 2-3 erlaubt.
Garagen sind in diesem Bereich unzulässig.

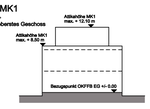
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)

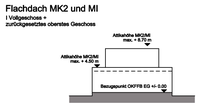
2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
Die Höhen baulicher Anlagen werden durch Festsetzungen der maximalen Trauf- und der Firsthöhen über der fertigen Fußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses bestimmt.
Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand als Firsthöhe.

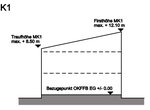
2.2 Traul- und Firsthöhen
MK1 Innerhalb des MK1 ist eine Traufhöhe von maximal 8.50 m und eine Firsthöhe von maximal 12.10 m zulässig.
MK2 Innerhalb des MK2 ist eine Traufhöhe von maximal 4.50 m und eine Firsthöhe von maximal 8.70 m zulässig.
MI Innerhalb des MI ist eine Traufhöhe von maximal 4.50 m und eine Firsthöhe von maximal 8.70 m zulässig.

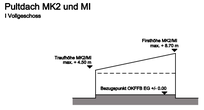
Satteldach MK1
II Vollgeschosse


Satteldach MK 2 und MI
I Vollgeschoss


Flachdach MK1
II Vollgeschosse + zurückgesetztes oberstes Geschoss


Flachdach MK2 und MI
I Vollgeschoss + zurückgesetztes oberstes Geschoss


Pultdach MK1
II Vollgeschosse


Pultdach MK2 und MI
I Vollgeschoss


Die festgesetzten First- und Attikahöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:
- 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,
- Lüftungs- und Klimaanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m,
- Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m.

Die 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.

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 1.50 m einhalten. Dachgauben und Dacheinschnitte sind 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.

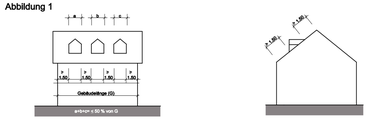
Abbildung 1


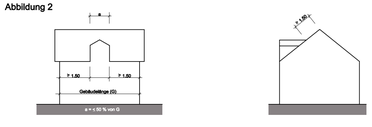
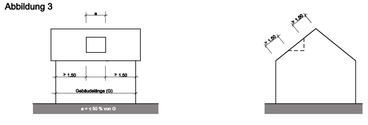
Abbildung 2


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 Niederschlagswasser 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. Wärmepunmpen 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 gütеüberwacht 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 nachzuweisen.

6. 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.

7. 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 15. Juni 2023 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 146 - Simmerath - Hauptstraße - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 31.07.2023 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 15. Juni 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 26.09.2023 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 ist vom 09.11.2023 bis zum 19.11.2023 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 emeuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

5. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan 3. Änderung Nr. 146 -Hauptstraße - Schmiedstraße- ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom 26.09.2023 übereinstimmt.

Simmerath, den .....

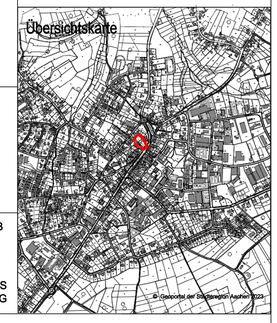
..... (Bürgermeister)

..... (Ratsmitglied)

Anlage:
1. Begründung

Bearbeitung des Bebauungsplanes: 22-33-B

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Übersichtskarte


Gemeinde Simmerath

3. Änderung Bebauungsplan Nr.146 - Hauptstraße - Schmiedstraße -

Gemarkung Simmerath, Flur 18, Flurstücke 97, 98 und Teil aus 899

M 1 : 500