

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (PlanzV Nr. 1)

WB — Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung mit Einschränkungen (s. auch Textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (PlanzV Nr. 2)

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
0.6 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
(1.2) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
TH: 6.40 — maximale Traufhöhe über Bezugspunkt s. auch Textliche Festsetzungen
FH: 10.20 — maximale Firsthöhe über Bezugspunkt s. auch Textliche Festsetzungen
OKFFB + 0.50 — maximale Lage Oberkante Erdgeschossfußboden über Bezugspunkt s. auch Textliche Festsetzungen

BAIWEISE, BAUGRENZEN (PlanzV Nr. 3)

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)
Einzuhaltende Firstrichtung
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (PlanzVO Nr. 13)

Erhaltung: Baum
s. auch textliche Festsetzungen

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 BauGB)

Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4a BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Bürogebäude

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1.1 Höhenlage und Bezugshöhe
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln.
Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen. Im Bereich der Bestandsstraßen sind die Kanaldeckelhöhen als Bezugshöhen zugrunde zu legen.
Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

2.1.2 Definition Oberkante
Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

2.1.3 Angabe Höhenfestsetzungen
Die maximalen Werte der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) sind den einzelnen Baufenstern der Planzeichnung zu entnehmen.
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2.2.1 Anzahl
Im Besonderen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

2.2.2 Gebäude
Die Doppelhaushälfte gilt bei dieser Festsetzung der maximalen Anzahl der zulässigen Wohnungen als ein Wohngebäude.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb des Besonderen Wohngebiets dürfen für Wintergärten und Terrassen die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen um 3.00 m überschritten werdenDie gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 Abs. 1 Bau NVO)
Auf den Flächen zwischen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Zugänge und Zufahrten sowie Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

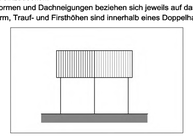
Innerhalb des Besonderen Wohngebietes sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlichauf den Garagenzufahrten möglich. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5.00 m herzustellen.
Zu seitlichen Verkehrsflächen sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten nur zugelassen, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1.00 m beträgt und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt.

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

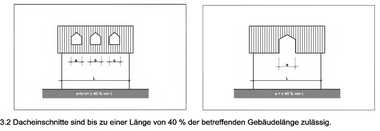
1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Fassadengestaltung
Doppelhäuser sind als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

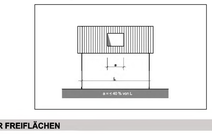
1.2 Dachgestaltung
1.2.1 Innerhalb der Baufenster sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.
1.2.2 Geneigte Dachflächen sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024, 7031) einzudecken.
1.2.3 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils auf das Hauptdach.
1.2.4 Dachneigungen, Dachform, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich auszubilden.



1.3 Dachaufbauten
1.3.1 Dachgauben und sonstige Aufbauten, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet.



1.3.2 Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 40 % der betreffenden Gebäudelänge zulässig.



2. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

2.1 Unbebaute Grundstücksflächen
2.1.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzugleichen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt maximal 1.00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.
2.1.2 Bei der Veränderung der Geländeoberfläche enstehende Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein.
2.1.3 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten.
2.1.4 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis maximal 50 % der Länge dieser Gebäudeseite zulässig.

2.2 Einfriedungen
2.2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste, als Zäune in Verbindung mit Hecken oder als Stützmauern in Verbindung mit Hecken vorzunehmen.

Pflanzliste

Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	Pflanzenqualität:
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sträucher, 60-80 cm Höhe, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

2.2.2 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis maximal 2.00 m Höhe und einer Tiefe von maximal 5.00 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

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. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

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. GEBÄUDEGRÜNDUNGEN

Aufgrund des hoch stehenden Schichtenwassers sind bei der Tiefgründung von Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung der erdberührenden Bauteile gemäß DIN 18195-1 und DIN 18 195-2) zum Schutz vor drückendem Wasser vorzunehmen.
Die Auffüllungen im nördlichen Teil des Plangebiets sind zu beachten.

4. GEOLOGIE

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.

5. BODENSCHUTZ

Beim Auf- und Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenlagern von Materialien sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (§ 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz- undAltlastenverordnung).

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 behandeln und bei Abfuhr nachweislich vorschriftsmäßig zu entsorgen.

6. LEITUNGSSCHUTZ

Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Kommunikationsanlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten, damit Beschädigungen dieser Anlagen vermieden werden. Freigelegtes Trassenband darf weder entfernt noch verlegt werden, da es als Warnschutz auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen soll. Der vorgeschriebene Mindestabstand ist einzuhalten. Sollte dies wegen örtlicher Gegebenheiten nicht möglich sein, so ist bei Näherungen ein Wärmeschutz bzw. bei Kreuzungen ein mechanischer Schutz zwischen den Kabeln einzubauen.
Vorhandene Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

· Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel:	0.30 m
· 110-kV-Hochspannungsstromkabel:	1.00 m
· Gas- und Wasserrohrleitungen DN,< 300:	0.50 m
· Gas- und Wasserrohrleitungen DN,> 300:	0.80 m

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte - um auf Schutzmaßnahmen verzichten zu können- mehr als 2.50 m betragen.
Er darf grundsätzlich 1.00 m nicht unterschreiten. Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlageverantwortlichen durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung der Regionetz GmbH zu benachrichtigen, damit eventuell notwendige Schutzmaßnahmen vorabgestimmt werden können.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen der Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH ausgeschlossen werden kann. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und daraus resultierend einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Das ausführende Tiefbauunternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

7. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

8. Kriminalprävention

Es wird auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP / o - Kriminalprävention/Opferschutz - unter 0241/9577 - 34401 ist erforderlich.

9. Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Simmerath hingewiesen. Eine Ablösung von Stellplätzen ist für den Bereich dieses Bebauungsplanes unzulässig.

10. Immissionsschutz

Luft-Wärmepumpen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im Besonderen Wohngebiet ist bei der Wahl, der Errichtung und dem Betrieb einer Luft-Wärmepumpe ein maßgeblicher Immissionsrichtwert von 34 dB(A) zur Nachtzeit zum nächstgelegenen, zum Wohnen genutzten Gebäude zu berücksichtigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass für Luft-Wärmepumpen, die außerhalb der Baugrenzen dieses Bebauungsplanes errichtet werden, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung erfolgen muss.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 26. November 2024 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 - Lohmühlenstraße - beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 27.01.2025 bis zum 07.03.2025 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 26. November 2024 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 27.01.2025 bis zum 07.03.2025 öffentlich aus. Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Simmerath hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 08.07.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

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 12.12.2025 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

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 vomt4.07.1994(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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

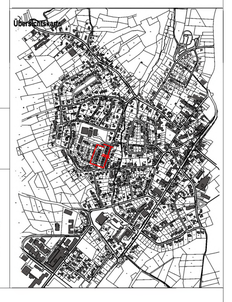
5. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 167, 2. Änderung -Lohmühlenstraße - ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom 08.07.2025 übereinstimmt.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

Übersichtskarte



Anlage:
1. Begründung

Bearbeitung des Bebauun

23-16-B

KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG

Gemeinde Simmerath

2. Änderung Bebauungsplan Nr.167 - Lohmühlenstraße -

Gemarkung Simmerath, Flur 7, Flurstücke 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649 und 1650

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

08.07.2025

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB