

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MU — Urbane Gebiete (§ 6a Bau NVO)

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

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
0.8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
1.6 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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

0 — Offene Bauweise
Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhalt: Rotbuchenschnitthecke (Fagus sylvatica)
s. auch textliche Festsetzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiet 2.2- 23
Landschaftsplan Simmerath Nr. 5

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

Unzulässige Arten von Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten
- die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen
- die allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude.
- die allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 200 m² zulässig.

2. HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen werden als Höchstmaß über natürlichen NHN-Höhen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück. Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Untergeordnete Bauteile gem. § 6 Abs. 6 BauO NRW sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zulässig ist für:

- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4.50 m und eine Firsthöhe von maximal 9.50 m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 6.50 m und eine Firsthöhe von maximal 11.50 m.

3. GRÜNFLÄCHEN MIT NEBENANLAGEN (I.V.§ 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche ist eine untergeordnete , bestehende und genehmigte Nebenanlage zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Gerätschaften zulässig.
Nach Abriss dieser vorhandenen Nebenanlagen ist ein Wiederaufbau oder Neubau unzulässig.

4. 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.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Allgemeine Vorsorgemaßnahmen

Vermeidung Lichtverschmutzung

Es ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der glanten Bebauung dort zu erstellenden Anlagen 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 Ausrichtung 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 zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelsang 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.

5.2 Konkrete Vorsorgemaßnahmen

Maßnahme V1 - Geschützte Vogel- und Fledermausarten

Im Rahmen von Baufelsfreistellungen 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.

Maßnahme CEF 2 - Ersatz von Fortpflanzungstätten für den Feldsperling

Der potentielle Verlust von Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings ist durch die Montage von 5 Stück artgerechten künstlichen Nisthilfen zu kompensieren. Die Maßnahme ist VOR Umsetzung der Baumaßnahme im Bereich der vorhandenen Fassade oder im Nahbereich der Baumaßnahme umzusetzen und fachlich zu begleiten.

Maßnahme M1 - Erhalt von Heckenstrukturen (potentielle Fortpflanzungsstätte Bluthänfling)

Die durchlaufende Heckenstruktur an der Monschauer Straße sowie fortlaufend entlang des Feldweges ist auf gesamter Länge zu erhalten.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt von Rotbuchenschnitthecken

Die entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen vorhandenen Rotbuchenschnitthecken sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Erhalt von Rotbuchen

Die entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen vorhandenen Rotbuchen sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

7. Verkehrssicherheit

An der Zufahrt des Plangebiets (Monschauer Straße L 246) sind die Sichtfelder für die Anfahrtsansicht nach RASt 06 Kap. 6.3.9.3 für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von jeglichen Sichthindernissen (u.a. Bewuchs) über einer Einsehhöhe von 0.80m bis 2.50 m Höhe über natürlichem Gelände dauerhaft freizuhalten.

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

1. 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.

2. 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 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. 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.

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.

8. 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.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 09. Mai 2023 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 - Industrie- und Gewerbegebiet Rollesbroich - 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 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 26.09.2023 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 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 erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

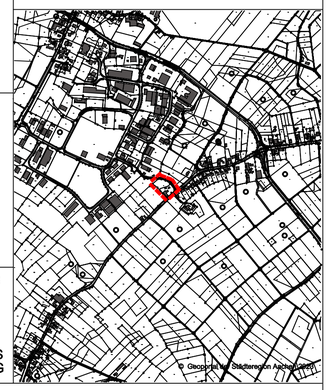
5. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan 12. Änderung Nr. 185 -Industrie- und Gewerbegebiet Rollesbroich- 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
2. Artenschutzrechtliche Untersuchung (Büro Dieter Liebert)



Bearbeitung des Bebauungsplanes: 22-31-B

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG

Gemeinde Simmerath

2. Änderung Bebauungsplan Nr.185 - Industrie- und Gewerbegebiet Rollesbroich -

Gemarkung Strauch, Flur 12, Flurstück 12

M 1 : 500