

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MU_{I+2} — Urbane Gebiete (§ 6a 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
0,5	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
1.0	Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
TH: 6.00	Maximale Traufhöhe über Bezugshöhe
FH: 11.50	Maximale Firsthöhe über Bezugshöhe

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

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — Einzelhausbebauung

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
hier: Private Anliegerstraße

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Erhalten: Rotbuchenschnitthecke (Fagus sylvatica) 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)

Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Arten von Nutzungen:

- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten,
- die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen,
- die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften. sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

2.1 Höhen baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NHN-Höhen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe an der geplanten Außenwand gemittelt über NHN auf dem jeweiligen Baugrundstück.
Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

3. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

Auf den nichtüberbaubaren 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 Maßnahme M1 - allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung

Es ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der 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. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kalt-weißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist, ist im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) zu fördern.

4.2 Maßnahme M2 - Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderer baulicher 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 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.

4.3 Maßnahme M3 - Schutzmaßnahme Turmfalke

Zur Kompensation von möglichen Brutstätten des Turmfalken ist ein Turmfalkenkasten im Bereich der neuen Bebauung unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten bevorzugt an einem Dachgiebel mit Orientierung zum verbleibenden Grünland zu montieren.
Alternativ ist eine Baum- oder Gebäudemontage im Umland zulässig.

4.4 Maßnahme M4 - Rodungsbeschränkung

Die Rodung der Hecke an der Straße "Auf dem Wollerscheid" zur Herstellung der privaten Verkehrsfläche muss im Zeitfenster 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Anpflanzen von Schnitthecken

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind entlang der Straßenverkehrsflächen Rotbuchenschnitthecken in einer Höhe von mindestens 1.00 m über natürlichem Gelände anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Unterbrechungen für Einfahrten und Zuwegungen sind innerhalb des MU 1 insgesamt zweimal bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 4.00 m, innerhalb des MU2 jeweils pro Baugrundstück einmal mit einer maximalen Breite von 3.00 m zulässig.
Bei der Ausführung und Pflege der Bepflanzung muss sichergestellt werden, dass die Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden.
Qualität: Fagus sylvatica, 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

5.2 Erhalt von Schnitthecken

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze die vorhandenen Rotbuchenschnitthecken dauerhaft und unversehrt zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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

1. DACHGESTALTUNG

1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° - 45°, für Pultdächer 15° - 45°.
2. Flachdächer sind nur zulässig für untergeordnete Bauteile bis zu einem Grundflächenanteil bis maximal 30 %.
3. Die Farbe der Bedachungen bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz oder anthrazit zu wählen. Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.
4. Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung in Form von Solarkollektoren/Solarthermie sind gestattet.
5. Im Rahmen der Bauantragstellung ist eine Bemusterung der Dacheindeckung beizubringen.

2. STEINGÄRTEN

Sämtliche Vorgarten- und Grünflächen außerhalb der befestigten Wege-, Terrassen- und Stellplätze sind als Vegetationsflächen anzulegen. Steingärten sind unzulässig. Der versiegelte Anteil in dem Vegatationsbereich darf 15 % nicht überschreiten.

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.
Mit der Bebauung der freien Grundstücke darf erst begonnen werden, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt und die Kanalnetzanzeige für den Umbau des Niederschlagswasserkanals gestellt ist und die gesamte Maßnahme umgesetzt ist.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumnpen 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 gütebüberwacht 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.

Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung
Im Rahmen der konkreten Tiefbauplanung ist ein Bodenschutzkonzept durch eine bodenkundlich geeignete Person (s. Zertifizierungsliste Bundesverband Bodenbaubegleiter) zu erstellen. Das Konzept ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn dem Umweltamt der Städteregion Aachen vorzulegen. Die Tiefbauarbeiten sind durch eine zertifizierte bodenkundlich baubegleitende Person zu überwachen.

5. VERKEHRSBELANGE

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung von Sichtdreiecken an Einmündungen 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. STÄDTEBAULICHER VERTRAG UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Erschließungsplanung (Ing.-Büro Bernd Roder) sowie ein städtebaulicher Vertag, in dem die private Erschließung dargestellt und geregelt ist.

8. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Entwässerungskonzept (Ing.-Büro Bernd Roder).

9. Leitungsschutz

Die Anlagen der Regionetz GmbH 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 Bauguben, 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.

10. 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.

11. 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 15. Juni 2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 199 - Auf dem Wollerscheid- 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 erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

5. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 199 -Auf dem Wollerscheid- 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 .....

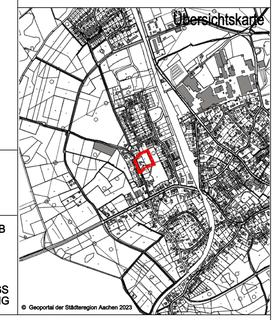
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Anlage:
1. Begründung
2. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP1)

Bearbeitung des Bebauungsplanes: 21-25-B

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG

Übersichtskarte



© Geoportal der Städteregion Aachen 2023

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr.199
- Auf dem Wollerscheid -

Gemarkung Lammersdorf, Flur 3, Flurstück 20

M 1 : 500

Satzungsbeschluss