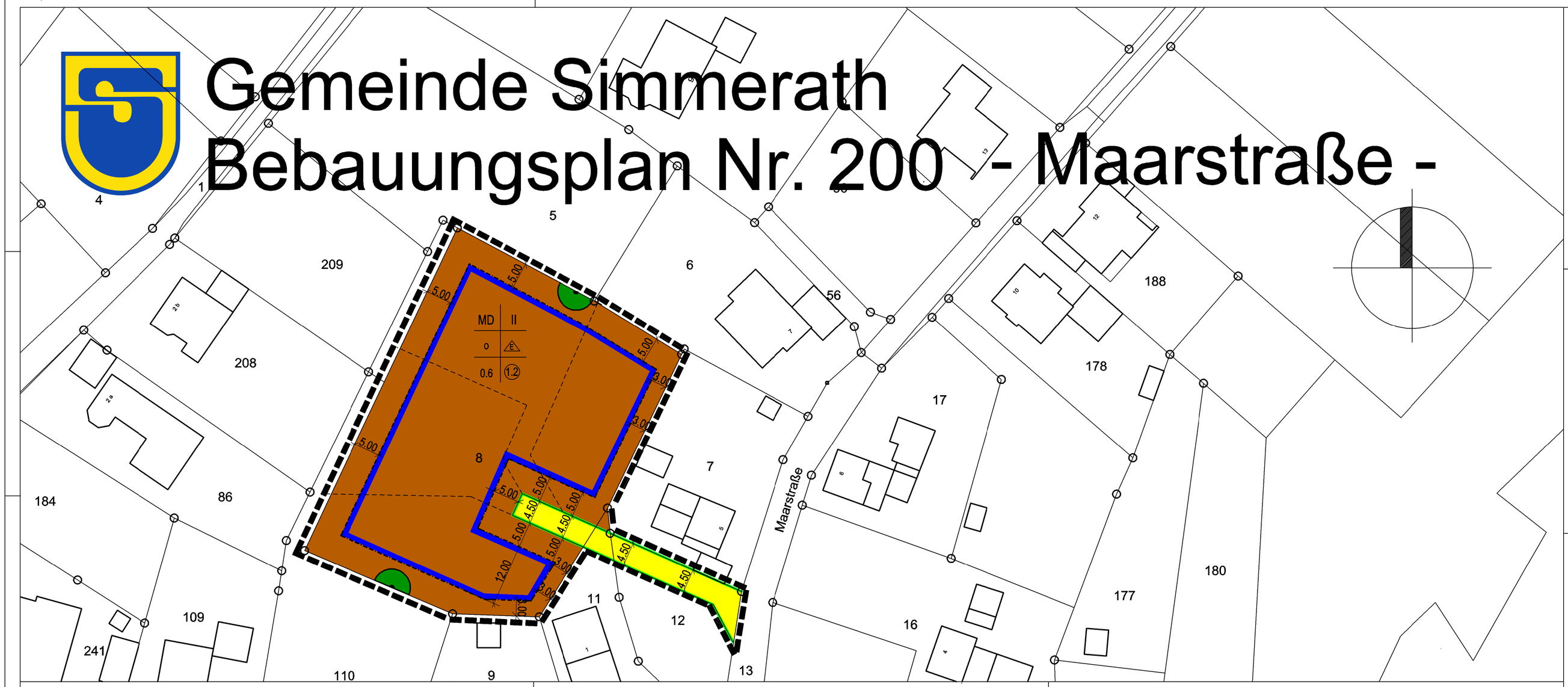
# Gemeinde Simmerath
# Bebauungsplan Nr. 200 - Maarstraße -




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.6 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

1.2 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

E — Einzelhausbebauung

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen
hier: Private Anliegerstraße

Straßenbegrenzungslinie

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Grenzbaum Rotbuche
s. auch textliche Festsetzungen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Von den nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Vernügungsstätten

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. m. §§ 16-21 Bau NVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung
Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ),die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen. Für die Höhen der baulichen Anlagen gilt:

2.2 Traufhöhe
Es ist eine Traufhöhe von maximal 5.80 m zulässig. Gemessen wird die Traufhöhe jeweils lotrecht von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.3 Firsthöhe
Es ist eine Firsthöhe von maximal 12.50 m zulässig.
Gemessen wird die Firsthöhe jeweils lotrecht von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.4 Bezugshöhe Fußbodenhöhe

2.4.1 Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0.50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

2.4.2 Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1.00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

### 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 Bau NVO)

Für das Dorfgebiet wird gem. § 22, Abs. 4 Bau NVO eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

### 4. EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN, STELLPLÄTZEN, EINFAHRTEN UND SONSTIGEN NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsflächen darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche - gemessen in Verlängerung der Garagenachse - ist dabei auf mindestens 5.00 m zu bemessen.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauONRW 2018)

### 1. DACHGESTALTUNG

1.1 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer sowie Flachdächer.
Die Dachneigung der Hauptgebäude bei geneigten Dachformen beträgt 25° - 45°.

1.2 Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden.

1.3 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.

1.4 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind gestattet.

### 2. EINFRIEDUNGEN

2.1 Mauern sind bis zu einer Höhe von 1.25 m in Verbindung mit einer Hecke, Rotbuche (fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus)bis zu einer Höhe von maximal insgesamt 2.00 m Höhe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken, Rotbuche (fagus sylvatica) oder Hainbuche (carpinus betulus) bis maximal 2.00 m Höhe anzupflanzen. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m in Verbindung mit einer Hecke, Rotbuche (fagus sylvatica) oder Hainbuche (carpinus betulus) bis zu maximal 2.00 m Höhe anzupflanzen. Holzzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1.50 m in Verbindung mit einer Hecke, Rotbuche (fagus sylvatica) oder Hainbuche (carpinus betulus) bis zu maximal 2.00 m Höhe zulässig.
*Unterbrechungen für Einfahrten und Zuwegungen sind jeweils bis zu einer Breite von maximal 4.00 m zulässig*.*
*Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*
**ergänzt nach Stellungnahme der Städteregion Aachen (01.12.2021)*
Qualität: Fagus sylvatica und carpinus betulus 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

2.3 Einfriedungen durch Gabionen, Betonformzäune und -steine (z.B Pflanzsteine) sowie Jäger-, Spriegel- und Rancherzäune sind unzulässig.

### 3. 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.

### 4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind ausschliesslich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 1.oo m² zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

### 5. STEINGÄRTEN

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

## C. 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

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.
Zur Rückhaltung der Niederschlagswässer ist auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltung in Form einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 5 000 L einzubauen. Der Überlauf ist über den privaten Sammelkanal an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

### 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 Neubauamaßnahmen 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 unterschiedlicherAusgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

### 5. BODENGUTACHTEN

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Bodengutachten Büro Geotechnik West.

### 6. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Entwässerungskonzept, Büro H. Berg & Partner GmbH.

### 7. 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 der Städteregion Aachen (01.12.2021)*

### 8. ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Erschließungsvertrag gem. 12 BauGB.

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 07. Oktober 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 200 - Maarstraße - gem. § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 22. Oktober 2021 bis zum 06. Dezember 2021 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Simmerath, den 22. Juli 2022

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 07. Oktober 2021 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 22. Oktober 2021 bis zum 06. Dezember 2021 öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 II BauGB beteiligt.

Simmerath, den 22. Juli 2022.

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

### 3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Simmerath hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 21. Juni 2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Simmerath, den 22. Juli 2022

(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 am 01. Juli 2022 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Simmerath, den 22. Juli 2022

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

### RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB lS. 3634) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landes-Bauordnung BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV.NRW S. 822).
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916).

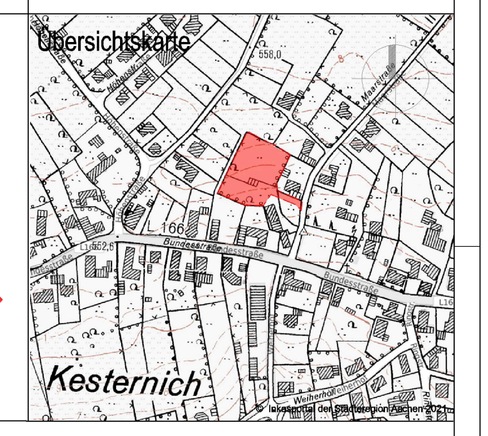
Anlage:
1. Begründung
2. Entwässerungskonzept (Büro H. Berg & Partner GmbH)
3. Artenschutzrechltiche Untersuchung (Büro Dieter Liebert)
4. Geotechnischer Bericht (Geotechnik West)

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG

21-22-B

Übersichtskarte




Gemeinde Simmerath

# Bebauungsplan Nr. 200
# - Maarstraße -

Gemarkung Kesternich, Flur 26, Flurstück 8 und Teil aus 11 und 12

M 1 : 500

## Satzungsbeschluss

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beratung: 31. März 2022