Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Rollesbroich

22. Änderung – Kita Kirchhofsweg

Gemarkung:	Simmerath
Gemeinde:	Simmerath
Städteregion:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Textliche Festsetzungen**

  (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 29.04.2025 Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall

info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen 3

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 4

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO) 4
3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) 4
4. Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) 4
5. Vermeidungsmaßnahmen (Übernahme aus der ASVP) 5

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW) 6

1. Einfriedungen 6

D. Hinweise 6

1. Erdbebengefährdung 6
2. Wasserrechtliche Hinweise 6
3. Bodendenkmalpflege 7

A. Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Satzungsbeschluss (BauGB, PlanZV) bzw. zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (BauNVO, BauO NRW) gültigen Fassung unter Berücksichtigung der bis dahin letzten Änderungen und einschließlich aller zugehörigen Verordnungen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW – LNatSchG NRW), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff).

Bezugsquelle für DIN-Normen:
Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich der 22. Änderung des Bebauungsplans „Rollesbroich“ folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Zulässig sind eine Kindertagesstätte sowie bauliche Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind, z.B. Gruppenräume, Mehrzweck- und Funktionsräume, Verwaltungsräume, Sozialräume, Sanitärräume, Stellplätze, Außenanlagen, Spielplatz, etc.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.1.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO) wird wie folgt ermittelt und beschränkt:

2.2.1 Maßgebend für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Geschossigkeit).

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten (Zugänge) und Stellplätze) ist in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig, soweit sie nach § 6 Abs. 8 BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.2 Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen) sind als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gekennzeichneten Flächen (Signatur „GF-R.“) sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister der Kindertagesstätte bzw. mit einem Leitungsrecht (Signatur „L-R.“) zwecks Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Grundstücke Nrn. 689 u. 687 (Kindertagesstätte) zu belasten.

4.2 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, die die Leitungen oder deren Zugänglichkeit gefährdet.

5. Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist entlang der nicht durch Gebäude eingenommenen Geltungsbereichsgrenzen auf einem 2,00 m breiten Streifen mind. ausgehend von den straßenabgewandten Gebäudegrenzen und inkl. der straßenabgewandten Grundstücksgrenze eine grenzständige Schnitthecke anzulegen. Es sind Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) (Mindestqualität: 2 x v. Sträucher u. 2 x geschnitten, min. 80-100 cm hoch, pro lfd. Meter 3-4 Individuen) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

6. Vermeidungsmaßnahmen (Übernahme aus der ASVP)

6.1 Soweit die Baufeldfreimachung (inklusive Gehölzentfernung) außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10 bis 28./29.02. eines Jahres vorgenommen wird, ist grundsätzlich nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen (V1).

6.2 Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in den zu entfernenden Gehölzen befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde (V2).

6.3 Im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung (ASP 2) ist zu überprüfen, ob die Haselmaus im Plangebiet vorkommt. Der Untersuchungsaufwand kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. reduziert werden, wenn sich nach Beginn der Untersuchung abzeichnet, dass mit hoher Sicherheit keine Besiedlung durch die Haselmaus vorliegt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen. Bei Nachweis der Haselmaus im Änderungsbereich ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend in Kenntnis zu setzen, so dass in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen ergriffen werden können (V3).

6.4 Eingriffe in die Gehölz- und Heckenstrukturen innerhalb des Plangebiets sind zu unterlassen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG sicher auszuschließen, bis die Ergebnisse der ASP 2 vorliegen (V4).

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen bebauter Grundstücke, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

- entlang den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke, Holz- oder Drahtzaun.

Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von

- 1,50 m für Zäune,
- 2,00 m für Hecken.

1.2 Eine Einfriedung durch

- Mauern und Gabionen
- Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine),
- Jäger-, Spriegel- oder Rancherzäune

ist unzulässig.

D. Hinweise

1. Erdbebengefährdung

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 ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus, 52152 Simmerath, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Wasserrechtliche Hinweise

2.1 Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen.)

2.2 Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der hiesigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2.3 Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

2.4 Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen. Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig.

2.5 Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und/oder Niederschlagswassers in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.

2.6 Informieren Sie sich in Bezug auf mögliche Starkregengefahren bei Ihrem zuständigen Tiefbauamt.

3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Ausfertigungsvermerk

Die 22. Änderung des Bebauungsplans Rollesbroich ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom …… übereinstimmt.

Simmerath, den ……

……

(Bürgermeister)