Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 197 „In der Wolsbach“

Simmerath - Steckenborn

Gemarkung:	Steckenborn
Gemeinde:	Simmerath
Kreis:	StädteRegion Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

▪ Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 03.01.2023 Satzungsbeschluss

Änderungen / Ergänzungen nach der Offenlage in blau-kursiver Schrift

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath:

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

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. 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).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz – WHG**) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBI. I S.2585).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (**Landeswassergesetz** - **LWG NRW**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (**Landesnaturschutzgesetz** - **LNatSchG NRW**), i. d. F. vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**), i. d. F. vom 11.03.1980 (GV. NW. 1980 S. 226, ber. S. 716).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes- Bodenschutzgesetz** - **BBodSchG**) 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).

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung (BauNVO) bzw. des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe "Straßenentwurf", Stand Dez. 2008, Bezugsquelle: https://www.fgsv-verlag.de/

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

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPlan) die nachfolgenden Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen getroffen:

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Für die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

1.1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:
Nicht zulässig werden die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe), nach § *5*, Abs. 2, Nr. *6* BauNVO
- sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2. BauNVO.

1.1.2 Auf der im Geltungsbereich liegenden Teilfläche von Flurstück 131, Flur 4, Gemarkung Steckenborn, sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) wird über die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (egal ob diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.4 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).

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

1.5.1 Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.5.2 Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, bzw. deren gedachter Verlängerung, von der der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Wohngebäudes im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse.

Die für das jeweilige Bauvorhaben maßgebliche Höhe auf der Straßenachse ist anhand der in der Planzeichnung auf dem Achsverlauf eingetragenen Bezugspunkte mit jeweiliger Höhenangabe (in m über NHN; Fertigausbauhöhe gemäß Straßenplanung) durch Interpolation zu ermitteln.

1.5.3 Unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die zulässige Fußbodenhöhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV). Die Festlegung der max. Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.5.4 Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFUV) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe für die Hauptdachfläche ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.5 Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt. Für dem Haupthaus deutlich untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel) sind abweichende Traufhöhen zulässig.

1.5.6 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFUV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die max. zulässige Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzte Firsthöhe gilt auch als obere Begrenzung bei der Errichtung von Pultdächern.

1.5.7 Für die Bestandsgebäude am südwestl. Rand des Geltungsbereichs (Teilfläche von Flurstück 131) sowie das südwestlichste Baugrundstück nördlich der Erschließungsstraße (Teilfläche von Flurstück 687) gelten die in der dortigen Nutzungsschablone festgesetzten Gebäudehöhen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

2.1 Es wird offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2 Vor die Außenwand des Hauptgebäudes vortretende, untergeordnete Gebäudeteile (Erker, Balkone etc.) gemäß § 6, Abs. 6 BauO NRW sind auf der/den Gebäudeseite/n, die der Erschließungsstraße zugewandt sind, auch über die Baugrenze hinaus zulässig. Darüber hinaus ist auf dieser/diesen Gebäudeseite/n gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO ein Vorspringen von nicht nur untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus bis 1,00 m Tiefe in max. 3,50 m Breite je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 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 im Dorfgebiet zulässig, soweit sie nach § 6 Abs. 8 BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.2 Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche ist unzulässig.

3.3 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze (von der der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt) und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten (§ 12, Abs. 6 BauNVO).

Die vordere Bauflucht von Stellplätzen und Carports muss jedoch mind. 2,0 m von der Verkehrsfläche abrücken.

Geschlossene Garagen sind nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis 5,0 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

An das Hauptgebäude dürfen Garagen seitlich nur einseitig angebaut werden.

3.4 Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Simmerath vom 22.12.2020 vorzusehen (min. 1,5 Stellplätze (Garagen oder Abstellflächen) für PKW je Wohneinheit).

3.5 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, so dass sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

3.6 Zufahrten zu Garagen, Hauszuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist. (V 2)

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB).

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

5.1 Zur Herstellung der Straßenkörper dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, Flächen beidseitig der Verkehrsflächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Die erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

6.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf.

6.2 Bei den Veränderungen der Geländeoberfläche sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) einzuhalten. Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

7. Anpflanzungen und Erhalt (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 **Erhalt und Ergänzung von Heckenstrukturen entlang der Planstraße A:**

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gekennzeichneten Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend den landschaftsraumtypischen Vorgaben zu pflegen. Ausfälle sind stetig zu ersetzen. Vorhandene Lücken oder Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen abgängig sind, sind ab einer Breite von 1 m durch die Anpflanzung von Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu schließen. Je Lücke sind dazu 3-4 Individuen pro lfd. Meter anzupflanzen. Bei der Ergänzung der Hecken ist folgende Mindestqualität für das zu verwendende Pflanzgut zu beachten:

Verpflanzte Sträucher (Fagus sylvatica), min. 2-mal verpflanzt und 2-mal geschnitten bei einer Mindesthöhe von 80 – 100 cm. Es ist Ballen- oder Containerware aus anerkannten Baumschulen zu verwenden.

Je Baugrundstück kann in der Hecke eine Lücke von 5,00 m Breite für die Realisierung einer Zufahrt freigehalten werden. Wenn möglich, sollen für Zufahren bereits vorhandene Lücken genutzt werden.

7.2 **Erhalt und Ergänzung von Gehölzen auf öffentlicher Grünfläche:**

7.2.1 Die im südlichen Bereich der Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB als Erhalt gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

7.2.2 Die auf der öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind im Bereich der Hanglage dauerhaft zu erhalten. Für Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen abgängig sind, ist an gleicher Stelle geeigneter Ersatz zu schaffen.

7.3 **Erhalt von Gehölzen:**

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Gehölze (südl. der Bebauung Hechelscheider Straße 32 *u. südl. des Wegs im südwestlichen Bereich des Wirtschaftswegestücks (Parz. Nr. 561)*) sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

7.4 **Anpflanzung von Rotbuchenhecken mit Überhältern:**

Auf den Baugrundstücken ist mittig innerhalb des in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB gekennzeichneten Pflanzstreifens eine einreihige Rotbuchenhecke mit folgender Mindestqualität anzulegen:

3-4 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität: min. 2-mal verpflanzt und 2-mal geschnitten, min. 80-100 cm hoch; mit Überhältern, mindestens 1x auf jedem Grundstück (bei größeren Grundstücken jedoch mindestens in einem Abstand von max. 20 m) Mindestqualität: 1 x v. Heister, StU min. 6 cm, 150-175 cm Mindesthöhe, Ballenpflanzen oder Containerware.

Die Anpflanzung muss innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Sofern aufgrund unterschiedlicher Grundstückszuschnitte ein Versatz zwischen den Heckenpflanzungen entstehen sollte, ist zusätzlich ein seitlicher Lückenschluss vorzunehmen.

7.5 **Anpflanzung von Rotbuchenhecken zwischen den entstehenden Baugrundstücken:**

Zwischen den entstehenden Baugrundstücken sind auf einem beidseitigen 0,50 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen mind. ausgehend von der straßenabgewandten Baugrenze (bezogen auf den Hauptzugang des Gebäudes) bis zur straßenabgewandten Grundstücksgrenze grenzständige Schnitthecken anzulegen. *Diese Anpflanzung ist auch an der Grenze eines Baugrundstücks zu einem Wirtschaftsweg 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.

7.6 **Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:**

Bei gewerblich genutzten Baugrundstücken ist pro 4 Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm, 200 cm Stammhöhe) gemäß der Artenliste (Ziffer 6.8) in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm.

7.7 **Artenliste für Pflanzungen**

<u>Laubbäume als Hochstämme und Heister, z.B.</u>

Mindestpflanzgröße	*2xv, m.B., 150 – 200 cm*
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ulmus glabra	Bergulme
Betula pendula	Sandbirke

<u>Sträucher, z.B.</u>

Mindestpflanzgröße	*2xv, o.B., Höhe 60-100 cm*
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Obstbaumhochstämme (10-12 cm Stammumfang) z.B.:
Apfel:
Baumanns Renette,
Danziger Kantapfel,
Prinzenapfel,
Bäumchesapfel,
Doppelte Luxemburger Renette

Birne:
Gute Graue,
Pastorenbirne,
Köstliche von Charneux

Kirsche:
Schattenmorelle
Ludwigs Frühe
Morellenfeuer

Pflaume:
Hauszwetschge
Ontario Pflaume

7.8 Pflanzungen und Einsaaten (außerhalb der vorgenannten Pflanzvorgaben) sind gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG überwiegend mit gebietseigenem Pflanz- und Saatgut des Herkunftsgebietes 4 "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu bewerkstelligen. (V 16)

7.9 Die Durchführung der vorstehenden Maßnahmen hat auf den privaten Baugrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauobjektes zu erfolgen.

7.10 Für die auf dem Flurstück 131, Flur 4, Gemarkung Steckenborn bestehende Imkerei gelten die Festsetzungen der Ziffern 7.1 bis 7.11 nicht. Die dort vorhandenen Gehölzbestände sind gem. den Vorgaben aus dem im Rahmen des Bauvorhabens (Errichtung des Anwesens) erstellten landschaftspflegerischen Begleitplan zu pflegen und dauerhaft zu erhalten*; bei Erweiterung der baulichen Anlagen ist nachzubilanzieren und geeignete Kompensation zu erbringen.*

8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets

8.1 In dem vorliegenden Fall kann der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das nach Umsetzung der internen Maßnahmen verbleibende Defizit in Höhe von 106.384 Biotopwertpunkten wird durch Verrechnung mit bereits durchgeführten Maßnahmen über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath abgedeckt.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NRW)

1. Gestaltungsfestsetzungen

1.1 Die zulässigen Neigungen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.

1.2 Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

1.3 Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

2. Einfriedungen und Vorgartenflächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen von Baugrundstücken sind entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke zulässig. Ergänzend dürfen Holz- oder Drahtzäune angelegt werden.

Zulässig sind Hecken- und Zaunhöhen von

- Max. 1,50 m für Zäune sowie
- Mind. 0,80 – 1,00 m für Hecken gem. Ziffer 6.5. Für die landschaftsraumtypischen Rotbuchenhecken gelten keine Höhenbeschränkungen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen *Grundstückseinfriedungen* eine maximale Höhe von 1,10 m sowie im Bereich freizuhaltender Sichtfelder eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten *(Sichtfeldnachweis nach Kap. 6.3.9.3 RASt 06)*.

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen dürfen Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke errichtet werden. Drahtzäune sind als Grundstückseinfriedung nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutz von Hecken angelegt sind nur durch diese verdeckt oder grundstückseitig der Hecke angelegt werden.

Als Heckenpflanzungen für die Grundstückseinfriedungen 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.

Eine Einfriedung durch

- Mauern,
- Gabionen,
- Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine),

ist unzulässig.

2.2 Die Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen („Vorgartenflächen“) sind mit Ausnahme von Garagenzufahrten und Hauszugängen als wasserdurchlässige, offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies- / Stein- / Split- und Schotter (sog. Schottergärten) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

2.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Stellplätze, Zuwegungen, Nebenanlagen) benötigt werden, mit standortheimischen Pflanzen zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

D. Hinweise / Empfehlungen

1. Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen (Übernahme aus dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan)

1.1 Beschränkung der Gehölzentfernung auf ein notwendiges Minimum: sofern Hecken, Gehölze und Bäume im Geltungsbereich (insbesondere Höhlenbäume mit Durchmessern ab 50 cm) erhalten werden können, so ist dies umzusetzen. (V 3)

1.2 Vor einer Entfernung von Bäumen und Gehölzen sind diese durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnlich mehrfach nutzbare Nester, sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst/ Höhlenbaumkartierung). Sofern hier temporär inaktive Brutplätze oder Fledermausquartiere entfernt werden, ist in Abstimmung mit der UNB für entsprechenden Ausgleich in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen zu sorgen. (V 4)

1.3 Die Gehölzentfernung darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar. Kann dies nicht eingehalten werden, sind die betroffenen Gehölze durch geschultes Fachpersonal auf eine Nutzung durch Brutvögel zu kontrollieren. (V 5)

1.4 Sofern die Gehölzentfernung in zwischen Anfang November und Ende April erfolgt, ist dabei auf den Schutz der Wurzelbereiche zu achten, um eventuell überwinternde Haselmäuse nicht zu stören. (V 6)

1.5 Die Entfernung der Wurzelstöcke der zu entfernenden Gehölze darf zum Schutz der Haselmaus nur im Sommerhalbjahr (Anfang Mai bis Ende Oktober) geschehen, um einen Verbotstatbestand durch Störung im Winterquartier zu umgehen. (V 7)

1.6 Bei der Entfernung von Bäumen, die geeignete größere Höhlen enthalten, ist anhand einer endoskopischen Untersuchung vor der Entfernung zu klären, ob die Höhle zu diesem Zeitpunkt als Winterquartier oder Wochenstube durch Fledermäuse genutzt wird. Sollte dies der Fall sein darf keine Störung der Tiere erfolgen, und es ist mit der Fällung bis zum selbstständigen Ausfliegen der Tiere zu warten. Die durch Fällung wegfallenden Höhlen sind mit entsprechenden Winterquartiers- oder Wochenstubenkästen zu ersetzen. (V 8)

1.7 Die Entfernung der Bodenvegetation (Baufeldfreimachung) darf auf den betroffenen Flächen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, sofern nicht durch weitergehende Untersuchungen (ASP 2) das Vorkommen von Schwarzkehlchen und Baumpieper im betroffenen Bereich ausgeschlossen werden kann. (V 9 = V-PT 1.2)

1.8 Sofern der Abriss von Gebäuden erforderlich wird, sind diese zuvor erneut auf eine Brut-nutzung durch Gebäudebrüter zu kontrollieren. (V 10) Sollten an den Gebäuden Hinweise auf Brutgeschehen gefunden werden, so darf ein Abriss ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. (V 11)

1.9 Sofern Veränderungen an der bestehenden Scheune nördl. des Wirtschaftswegs geplant sind, ist diese auf Schwalbennester, Höhlen, Nischen oder Spalten zu kontrollieren, die Hinweise auf eine Nutzung durch Brutvögel (z. B. Turmfalke, Feldsperling, Waldkauz, Star) oder Fledermäuse enthalten. Deren Verluste sind – z. B. durch Nisthilfen und/oder Fledermauskästen an Nachbargebäuden oder Bäumen - entsprechend auszugleichen. (V 12)

1.10 Sollten bei der Kontrolle der Scheune, Bäume und Gehölze und während der Bauarbeiten weitere planungsrelevante Arten entdeckt werden, die bisher im betroffenen Messtischblatt nicht bekannt waren, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (V 13)

1.11 Bei der Anlage der Baugruben und Zufahrten, sowie bei der Lagerung von Baumaterial ist darauf zu achten, dass keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen für Tiere entstehen können. (V 14)

1.12 (= V-PT 2.1) Eine landschaftliche Einbindung/Randeingrünung und Durchgrünung des Gebietes unter Verwendung natur- und kulturraumtypischer Pflanzenarten ist vorzusehen. Pflanzungen und Einsaaten sind gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG mit gebietseigenem Pflanz- und Saatgut des Herkunftsgebietes 4 "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu bewerkstelligen. (V 15= V-PT 2.1)

1.13 Der Abriss von Gebäuden ist bei dem zuständigen Bauamt anzuzeigen. Anschließend sind bis zum Beginn der Abrissarbeiten 4 Wochen Wartezeit einzuhalten. (V 16)

1.14 Bäume und Gehölze, die in der Bilanzierung nicht als Verlust gewertet sind, dürfen nicht beschädigt werden. Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (Bauzäune etc.). Sollten zusätzliche Eingriffe erforderlich werden, so sind diese vorab mit der UNB abzustimmen und entsprechend zusätzlich zu kompensieren (Nachbilanzierung). (V 17)

1.15 Sofern Wurzeln, Äste oder der Stamm geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Werden Baugruben im Kronentraufbereich von Gehölzen mehr als eine Woche offengehalten, sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. (V 18)

1.16 Ökologisch begründete Bauzeiten und die Durchführung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind einzuhalten. (V 19)

1.17 Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Möglichkeit auf versiegelten Flächen einzuplanen, vorzugsweise sind unbefestigte Böden in möglichst geringem Umfang in Anspruch zu nehmen. (V 21)

1.18 Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Fällen ausnahmsweise zulässig. (V 22)

1.19 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Im Falle neu zu profilierender Bereiche sind diese unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten anzusäen, damit die Gefahr einer Oberflächenerosion nur kurzfristig auftritt. (V 23)

1.20 Bei den Baumaßnahmen festgestellte schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen zu melden. Liegen Hinweise auf Schadstoffbelastungen vor, ist das belastete Bodenmaterial vom unbelasteten zu trennen und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. (V 24)

1.21 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. (V 25)

1.22 Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. (V 29)

2. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

Es ist anzustreben das anfallende Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen in den Untergrund einzuleiten. Dazu muss ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, hierzu zählt auch das Grundwasser, ist erlaubnispflichtig.

3. Dauerhafte Hausdrainagen

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

4. Baudrainagewasser

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5. Ausführung von Kellergeschossen

Keller und Gründungen sollten entsprechend der anstehenden Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant werden. Sofern der Bau von Kellergeschossen vorgesehen ist, wird angeregt, diese mit wasserdichten Wannen zu planen und auszuführen.

6. Wärmepumpen

Bei thermischer Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o. ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

7. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Bodenfunde und/oder -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716) der Gemeinde Simmerath als Untere

Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52375 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NRW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (V 28)

8. Baugrund

Im Eigeninteresse des Bauherrn bzw. des verantwortlichen Architekten wird aus ingenieurgeologischer Sicht empfohlen, vor dem Beginn von Baumaßnahmen den Baugrund objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen.

9. Bodenschutz

Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen. Bei Eingriffen in den Bereichen, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang mit dem Oberboden gem. DIN 18300 erfolgen: zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sollten Baustelleneinrichtungen auf die Bereiche der künftig bebauten Flächen beschränkt werden. Eine Inanspruchnahme auch künftig unversiegelter Flächen ist auszuschließen.

Im Rahmen der weiteren Ausführungs- und Genehmigungsplanung ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639:2019-09 'Bodenschutz in der Planung und Durchführung von Bauvorhaben' durch einen zertifizierten Fachgutachter erstellen zu lassen. Im Rahmen des Bodenschutzkonzepts sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Beeinträchtigung des Bodens zu erarbeiten.

10. Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind (z. B. Fledermauswinterquartiere im Sommer, Schwalbennester / -brutröhren im Winter, Höhlenbrüter- und Mauerseglerniststätten). Stätten, die nur einmalig zur Fortpflanzung benutzt werden, wie z. B. Singvögel- und Hornissennester sind nur für die Dauer ihrer Nutzung geschützt und können danach entfernt werden. Für die Entnahme dauerhafter Wohn- und Brutstätten ist eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Dies gilt auch, wenn Einflugmöglichkeiten zu dauerhaften Brutstätten verschlossen werden, die eigentliche Brutstätte aber unberührt bleibt. (zu V 10 Vermeidungsmaßnahmen bei Eingriffen in Gebäude und/oder Vegetation)

11. Gefahrenabwehr Tiere

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfall- und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen. (V 21)

12. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen mindestens 1 heimischen Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 10-12 cm) oder Obsthochstamm gemäß Artenliste der Ziffer 7.7 zu pflanzen.

13. Bestehende Kabeltrassen

Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen (hier: Stromkabelanlage zum bestehenden Außenbereichsanwesen (Imkerei) in Zuständigkeit der Regionetz GmbH) zu vermeiden, sind vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich des Wirtschaftswegs die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

14. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dachflächen von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 15 m² zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Für die Begrünung können Arten der nachstehenden Pflanzenliste verwendet werden.

Pflanzenliste für Dachbegrünungen, z.B.:

<u>für Schichtdicken von ca. 10 cm und vollsonnige Standorte</u>

Sand-Mohn	Papaver argemone
Acker-Vergissmeinnicht	Myosotis arvensis
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Wildes Stiefmütterchen	Viola tricolor
Kleiner Vogelfuß	Ornithopus perpusillus
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Bauernsenf	Teedalia nudicaulis
Heide-Nelke	Dianthus deltoides
Acker-Stiefmütterchen	Viola arvensis
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Haar-Schwingel	Festuca filiformis
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Quendel.Sandkraut	Arenaria seryllifolia
Arznei-Thymian	Thymus pulegioides
Hasen-Klee	Trifolium arvense
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris

<u>Für Schichtdicken von ca. 10-15 cm und / oder teilweise beschattete Standorte</u>

Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium

Tüpfel-Johanniskraut	Hypericum perforatum
Gewöhnlicher Natternkopf	Echium vulgare
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum ordoratum
Weiße Lichtnelke	Silene latifolia ssp. alba
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Zahnöhrchen-Margerite	Leucanthemum irutianum
Aufrechtes Fingerkraut	Potentilla recta
Gras-Sternmiere	Stellaria graminea
Gewöhnliches Ferkelkraut	Hypochaeris radicata
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Gewöhnliches Leinkraut	Linaria vulgaris
Echte Winterkresse	Barbarea vulgaris
Echtes Seifenkraut	Saponaria officinalis
Dolden-Habichtskraut	Hieracium umbellatum
Gewöhnliche Hainsimse	Luzula campestris

15. Bienenhaltung

Auf der im Geltungsbereich liegenden Teilfläche von Flurstück 131, Flur 4, Gemarkung Steckenborn (südlicher Rand des Geltungsbereichs), ist ein Imkereibetrieb im Haupterwerb ansässig. Es muss im Umfeld des Imkereibetriebs mit umherfliegenden Bienen, im Sommerhalbjahr auch mit Bienenschwärmen, gerechnet werden.

Stand: Satzungsbeschluss, 18. November 2022

Der Bebauungsplan Nr. 197 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den……..……

……..……

(Bürgermeister)