Gemeinde Simmerath
8. Änderung
Bebauungsplan Nr. 112 B
- Erkensruhr -

(Satzung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Stand: 09. Februar 2023
Vorberatung zum
Satzungsbeschluss

Inhalt:

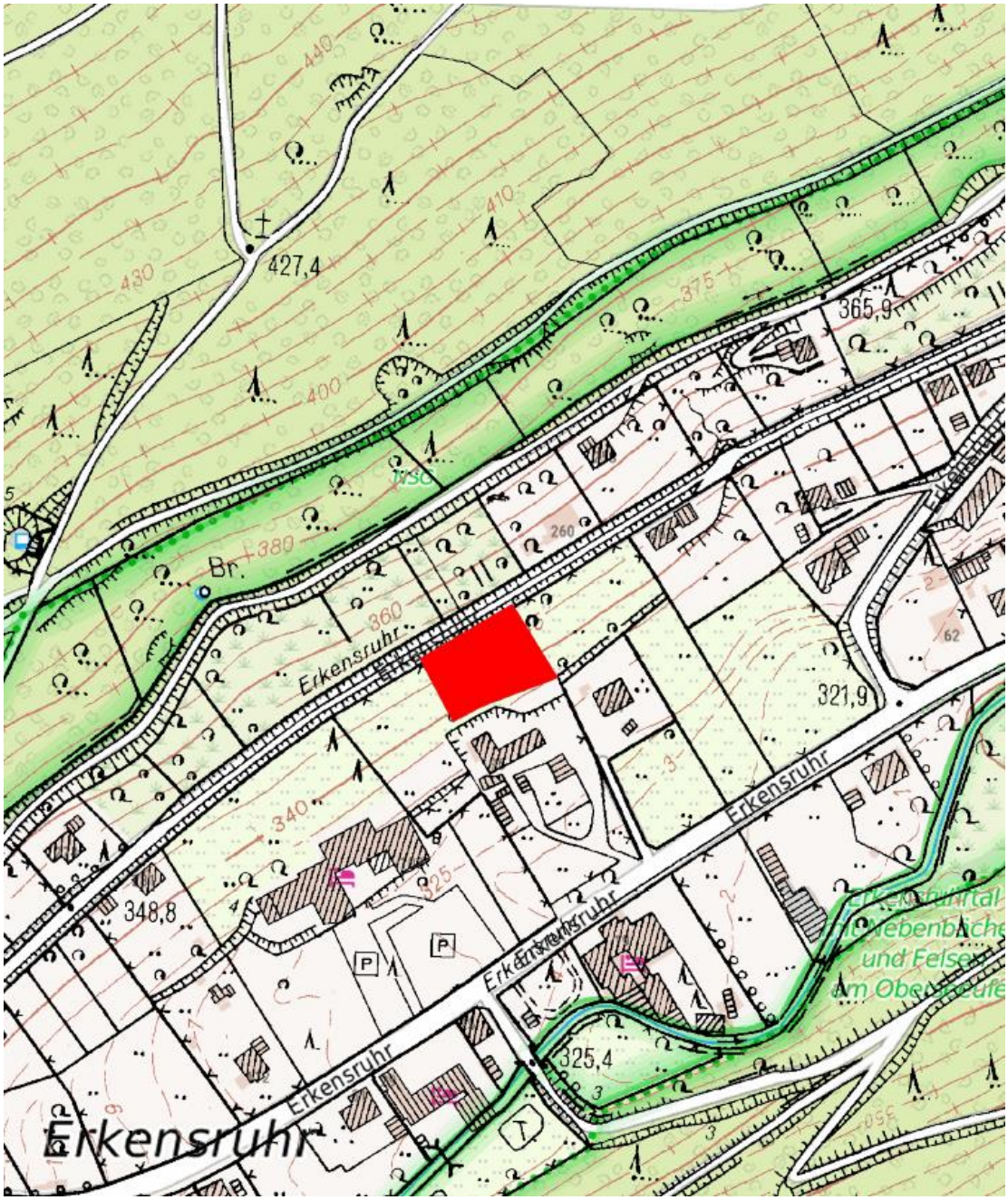
1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Nr. 112 B – 4. Änderung
   Bisherige Festsetzungen
3. Bebauungsplan Nr. 112 B – 8. Änderung
   Künftige Festsetzungen
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Artenschutzrechtliche Prüfung
   Stufe 1 (Büro D. Liebert)

Bearbeitung durch:

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
RAUCHENAUEL 16
52152 SIMMERATH

1. Übersichtsplan

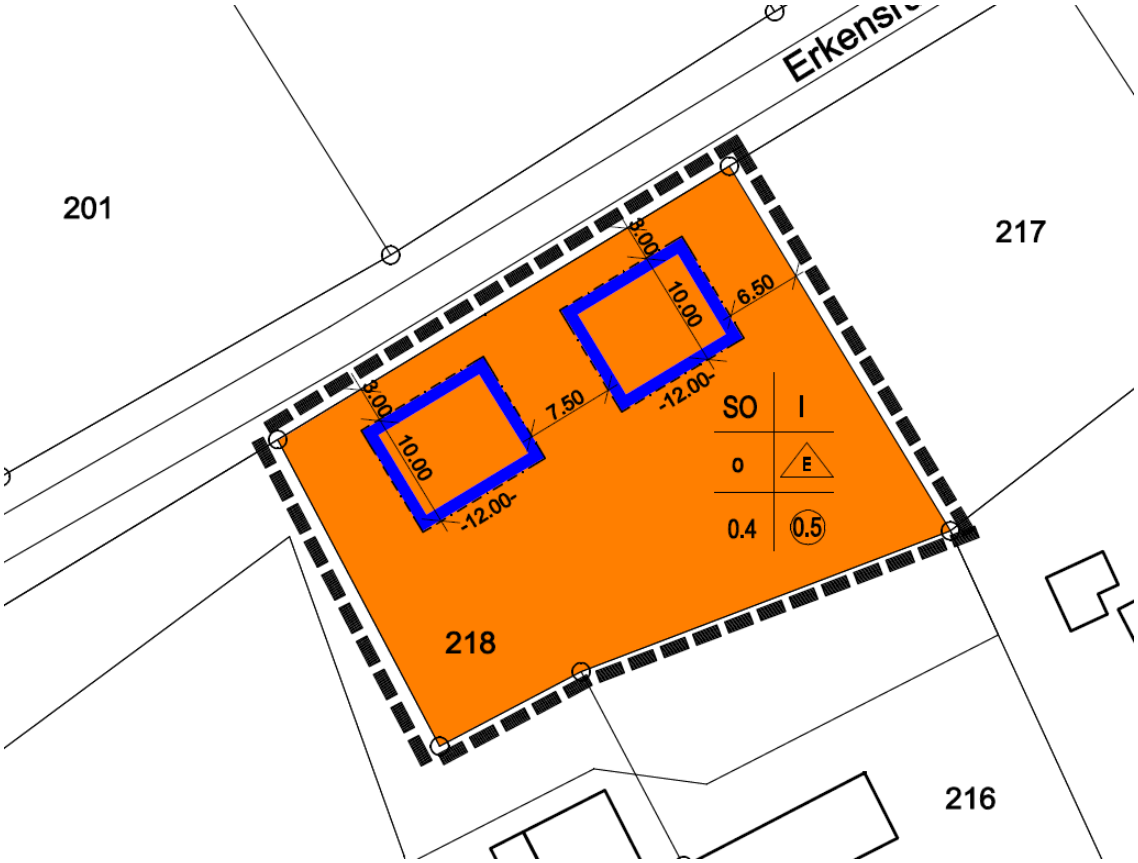


2.Karte Bebauungsplan Nr. 112 B – 4. Änderung – Bisherige Festsetzungen



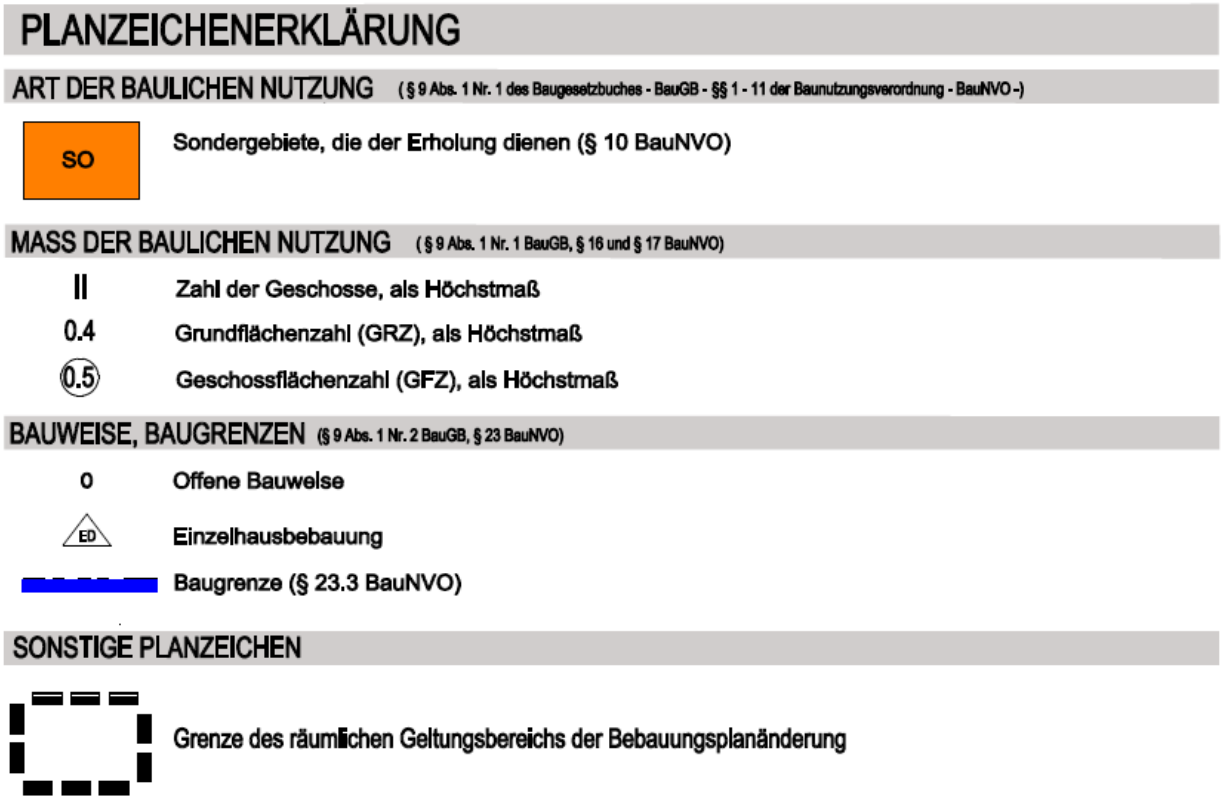
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

3.Karte Bebauungsplan Nr. 112 B – 8. Änderung – Künftige Festsetzungen



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)

4.Planzeichenerklärung



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)

5. Festsetzungen

A. Textliche Festsetzungen

1. **Nur-Dachhäuser**
   Nur-Dachhäuser o.ä. wirkende Gebäude sind unzulässig.

2. **Gebäudehöhen**
   Die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden = OKFFB) darf im SO-Gebiet maximal 0.75 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der südlichen (hangseitigen) Gebäudeflucht.
   Die baulichen Anlagen im SO-Gebiet müssen höhenmäßig so angesetzt werden, dass die Höhe der südlichen Gebäudewand (Hangseite) maximal 6.00 m beträgt, gemessen zwischen Oberkante Fundament und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut. Dies gilt in gleicher Weise für dem Tal zugewandte Giebelflächen
   *Die vorgegeben Gebäudehöhen gelten nicht für Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen für Dachaufbauten zur solaren Energiegewinnung.**

3. **Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**
   Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO und baulicher Anlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und baulicher Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf den Grundstücksflächen des Änderungsbereiches zulässig.
   Im Bereich zwischen rückwärtiger Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nicht zulässig. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf die ein Kraftfahrzeug bis 5.00 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen.

4. **Dachneigungen**
   Für Garagen und Nebenanlagen ist eine Dachneigung von null bis fünf Grad zulässig.

5. **Drempelhöhe**
   Bei eingeschossigen baulichen Anlagen sind Drempel bis zu einer Höhe von maximal 0.80 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

6. **Einfriedungen**
   Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke können bis zu einer Höhe von 0.50 m in massiver Bauart errichtet werden. Hierauf sind Spriegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 1.50 m nicht überschreiten. An den Grenzen zu Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. Böschungsmauern dürfen bergseitig höchstens 0.20 m über dem natürlichem Gelände herausragen.

*Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/096 19.01.2023

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

7.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 (3) Bau O NRW festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden, und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf:

- Um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen, oder
- Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die beabsichtigten Baumaßnahmen zu vermeiden.

7.2 Die maximal zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt 1.00 m über/unter natürlichem Gelände. Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.

7.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist, wahlweise zugunsten des Eigentümers,

- Ab Hinterkante der baulichen Anlage oder
- Der hinteren Baugrenze

In einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 und maximal 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen.

7.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung mit einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 und maximal 1:2 vorgenommen worden, darf der gesamte Bereich des Grenzabstandes auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1.00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden.

7.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis maximal 50 % der Länge der Gebäudeseite zulässig.

7.6 Um gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBbodSchG schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein. Bei Abgrabungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

8. Steingärten

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

9. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Maßnahme V1 – Geschützte Brutvogelarten

Im Rahmen von Baufeldfreistellungen und der Einrichtung von Zuwegungen kommt es zur Entfernung eines Laubbaumes. Dieser darf ausschließlich in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar entfernt werden. Diese Maßnahme gilt ausdrücklich auch für die Schaffung temporärer Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen.

Maßnahme V2 – Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderer baulicher Strukturen, die mit

durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind die baulichen Empfehlungen der Vogelschutzpräventionsrichtlinie SCHMID ET AL2012 zu beachten und umzusetzen. Dies gilt insbesondere für Glasflächen und ähnlich durchsichtige und spiegelnde Flächen. Die spezielle Ausgestaltung der Vogelschutzmaßnahme ist dem Einzelfall anzupassen und ggfls. deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

9.2 Maßnahmen zur Minimierung

Maßnahme M1 – Umweltverträgliche Beleuchtung

Es sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungen gemäß dem Artenschutzrechtlichen Gutachten der Stufe 1 zu verwenden. Dies gilt insbesondere für den noch vorhandenen Dunkelraum nach Nord-Ost.

Maßnahme M2 – Baufeldbegrenzung

Die Baufelder sind insbesondere nach Nord und West durch entsprechend stabile Bauzäune zu den dortigen Gehölzbeständen auszuzäunen. Es ist in jedem Fall zu vermeiden, dass Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen die hochwertigen Heckenbestände überlagern.

10. 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. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).*

B. Hinweise

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist 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~~ *Thermische Nutzungen**

~~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. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).~~*

Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde *der Städteregion Aachen** zu beantragen.

*Ergänzt/geändert nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/096 19.01.2023

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 i 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen 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 unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5. Militärische Luftfahrt**

*Bei der Planung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen, die eine Höhe von 20.00 m über Grund übersteigen, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Lufthindernis erforderlich ist. ***

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.

**Redaktionell ergänzt 13.01.2023

6. BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass , Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung
1.2 Planaufstellungsverfahren
1.3 Räumlicher Geltungsbereich
1.4 Ortslage Erkensruhr– Plangebietsumfeld

2. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Ver- und Entsorgung
2.5 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser
2.6 Verkehrstechnische Erschließung
2.7 Altlasten
2.8 Denkmalschutz

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Bauliche Nutzung und Bauweise
3.2 Nur-Dachhäuser
3.3 Gebäudehöhen
3.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
3.5 Dachneigungen
3.6 Drempelhöhe
3.7 Einfriedungen
3.8 Aufschüttungen und Abgrabungen
3.9 Steingärten
3.10Artenschutzrechtliche Festsetzungen
*3.11Gewässerschutz**
3.12Hinweise,***

4. Auswirkung der Planung
4.1 Verkehrstechnische Erschließung
4.2 Ver- und Entsorgung
4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung
4.4 Immissionsschutz
4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich
4.6 Natur, Landschaft und Umwelt
4.7 Bodenordnung und Flächenbilanz
4.8 Kosten

*Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/096 19.01.2023
**Redaktionell ergänzt 13.01.2023

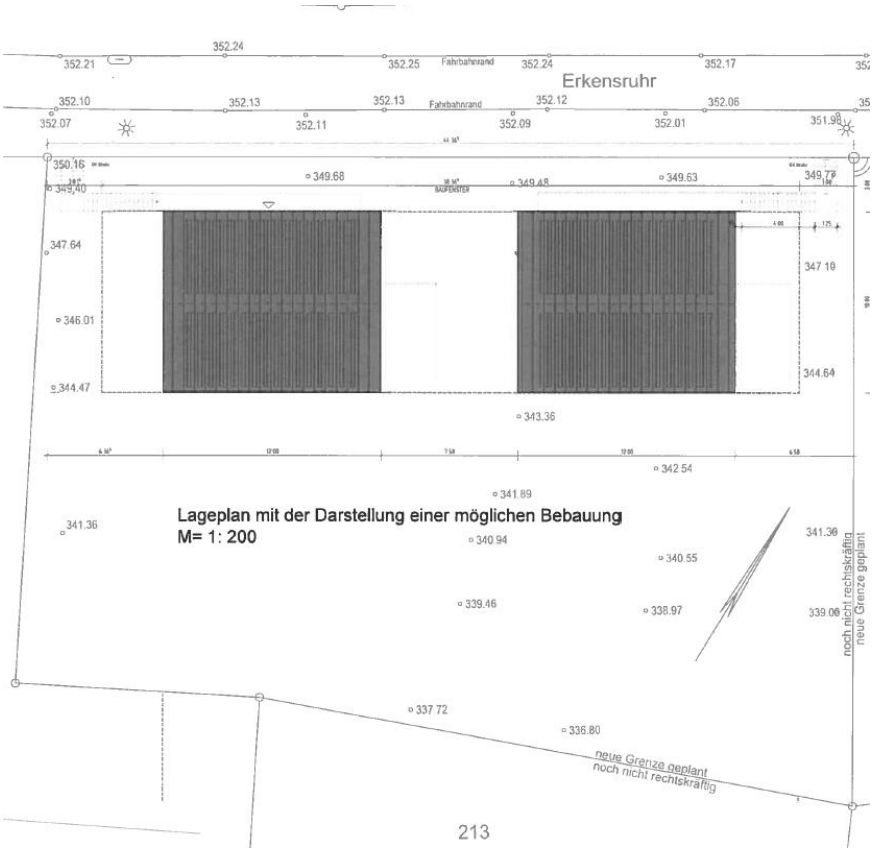
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBI. I.S. 1726).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S.1802).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW-Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW S.218b).*

*** Alle Gesetzesgrundlagen jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.**

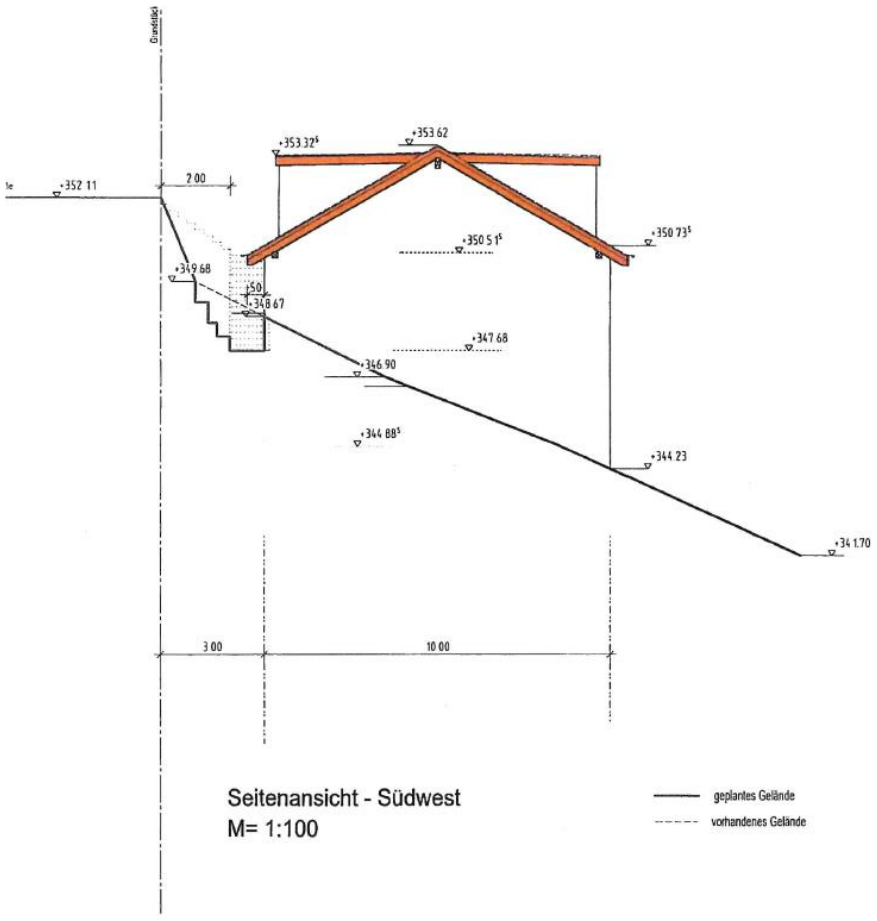
1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 B – Erkensruhr –



Lageplan geplante Bebauung
(Quelle: Antragsteller)

Anlass für die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 B ist der Antrag des Grundstückseigentümers auf der Parzelle Gemarkung Rurberg, Flur 25, Flurstück 218 für eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern zwei Baufenster auszuweisen.
Dabei soll zunächst ein Einfamilienhaus im Zeitraum von 3 Jahren nach Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplanentwurfs realisiert werden. Das Wohnhaus ist geplant mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°, dunkler Dacheindeckung und Flachdachgauben.
Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 B und ist als SO 2 – Gebiet ausgewiesen; Wohngebäude sind dort bereits jetzt auch zulässig. Eine überbaubare Fläche ist in dem beantragten Grundstücksbereich jedoch nicht vorhanden. Eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, da in der östlichen Nachbarschaft bereits Wohngebäude entlang der Straße „Erkensruhr“ vorhanden sind bzw. dort errichtet werden können.



Ansicht Süd-West geplante Bebauung
(Quelle: Antragsteller)

1.2 Planaufstellungsverfahren

Am 03. November 2022 wurde in der Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Simmerath auf Antrag des Grundstückseigentümers mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 B – Erkensruhr – als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung eingeleitet. Nun soll im Planungsausschuss am 09.02.2023 die Vorberatung zum Satzungsbeschluss für den Rat der Gemeinde Simmerath folgen.
Bei diesem Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt weil

- die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.
Nach erfolgter Offenlage in der Zeit vom 06.12.2022 bis 13.01.2023 einschließlich gingen aus dem Kreis der Träger öffentlicher Belang 15 Stellungnahmen ein, aus dem Kreis der Öffentlichkeit keine Stellungnahme.
*Es wurden seitens der Städteregion Aachen zum Gewässerschutz Anregungen und ein Hinweis sowie zur Gebietsausweisung „Sondergebiet“ (SO) und zur Rechtsicherheit des Verfahrens starke Bedenken vorgetragen. Die Anregungen sowie der Hinweis zum Gewässerschutz wurden in die Planung übernommen, die starken Bedenken hinsichtlich der Gebietsausweisung und der Rechtssicherheit des Verfahrens weggewogen da innerhalb der Offenlage kein Unterschied der Beteiligung nach § 35a oder §35b BauGB besteht und dies von keinem weiteren Beteiligten bemängelt wurde. Der redaktionelle Fehler wurde in der vorliegenden Fassung korrigiert.**

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet im zentralen Bereich der Ortslage Erkensruhr an der Gemeindestraße „Erkensruhr“. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 346.11 üNHN. Insgesamt steigt das Gelände nach Norden um 10.41 m an. Es wird gebildet aus dem westlichen Teil des Grundstücks Gemarkung Rurberg, Flur 25, Flurstück 218.
Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 1 444 m². Die Fläche ist heute als Intensivgrünland genutzt.
Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Straßenparzelle 209 , Flur 25, Gemarkung Rurberg
- im Osten Parzelle 212, Flur 25, Gemarkung Rurberg
- im Süden Parzelle 212 , Flur 25, Gemarkung Rurberg
- im Westen Parzelle 217, Flur 25 Gemarkung Rurberg

*Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/096 19.01.2023

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Norden die Gemeindestraße „Erkensruhr“
- im Osten Intensivgrünland mit Gehölzbestand
- im Süden Wohnbebauung an der Gemeindestraße „Erkensruhr“
- im Westen Intensivgrünland mit Gehölzbestand

.



Luftbild
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



Plangebiet von Gemeindestraße „Erkensruhr“ – Norden in Richtung Süd-Osten
(Quelle: D. Liebert)



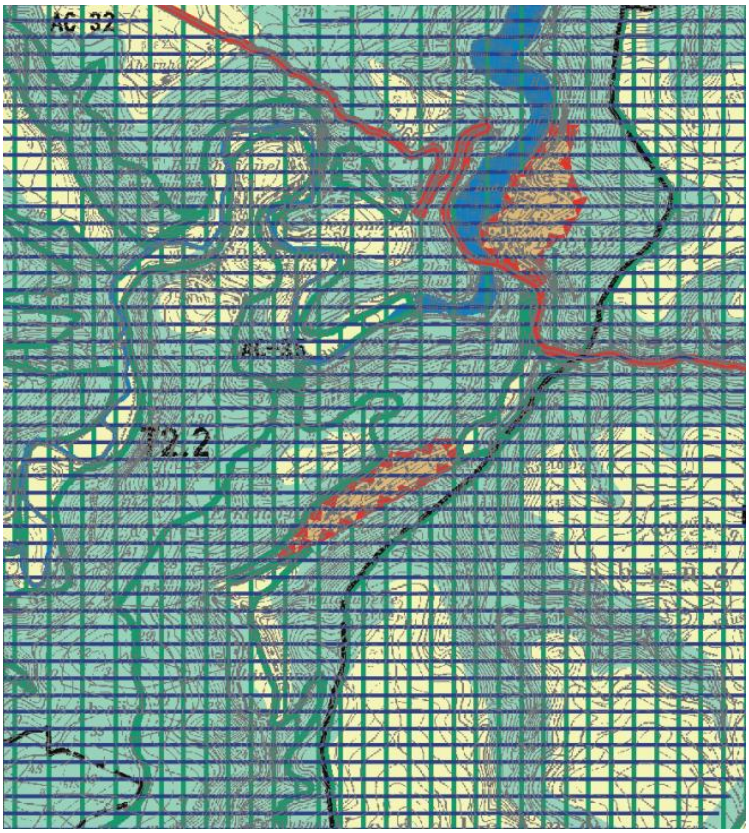
Plangebiet von Gemeindestraße „Erkensruhr“ – Norden in Richtung Süd-Westen
(Quelle: D. Liebert)

1.4 Ortslage Erkensruhr - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Erkensruhr, Gemeinde Simmerath. Es schließt nördlich an die Bebauung der Ortsdurchfahrtsstraße „Erkensruhr“ an und wird obverhalb nördlich erschlossen von der Gemeindestraße „Erkensruhr“.Die Fläche wird heute als Intensivland genutzt.
Südlich angrenzend und im weiteren Umfeld befindet sich eine homogene, einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise. Erschlossen werden diese Gebäude ebenfalls durch die Gemeindestraße „Erkensruhr“.
Die umliegenden Gebäude verfügen über rückwärtige Garten- und Grünbereiche, die an ihren hinteren Grenzen nördlich auf Waldflächen treffen.

2. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung



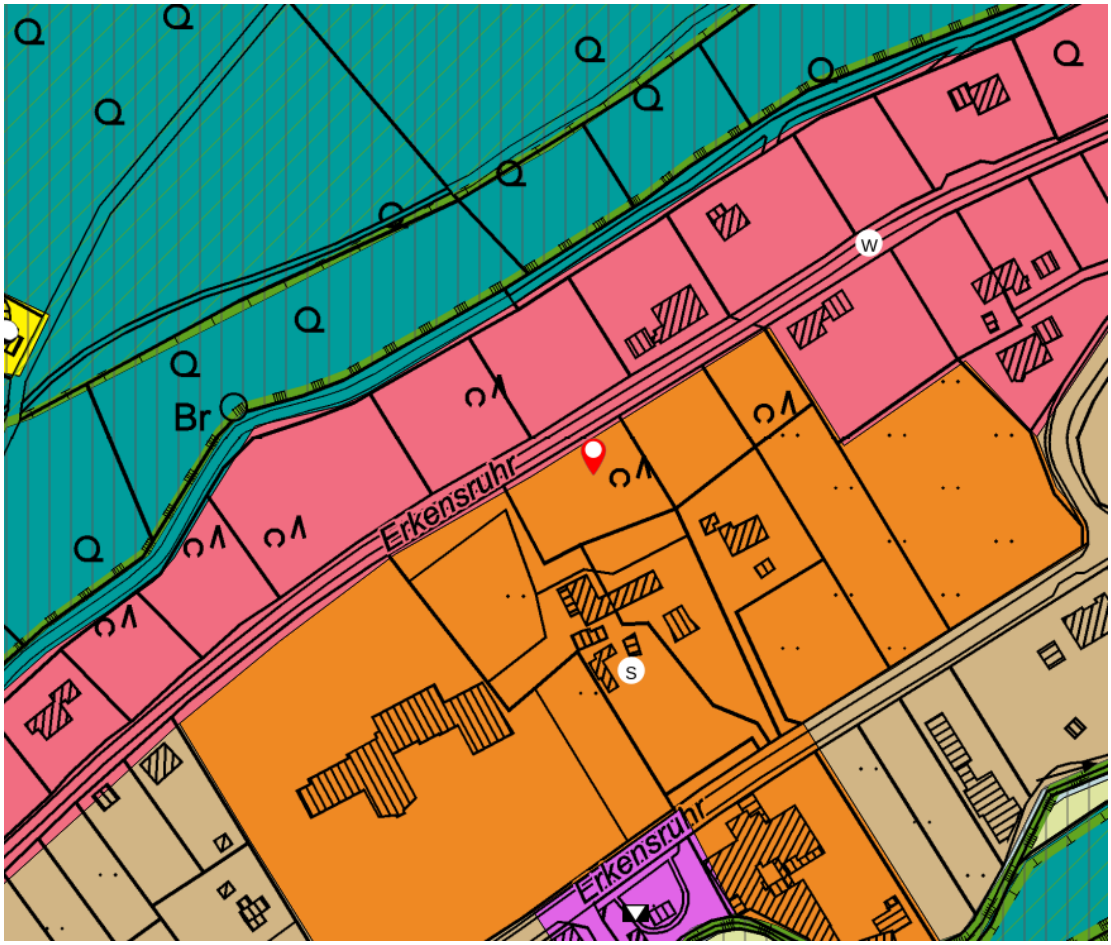
Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Das Planvorhaben im Ortsteil Erkensruhr hat die Bebaubarkeit von ca. 1 444 m² Sonderbaufläche für die Erholung zum Ziel.
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2018 ist der Geltungsbereich der 4. Änderung der §34-Innenbereichssatzung - als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen für

Festsetzungen innerhalb eines Sondergebietes im Sinne von § 10 Bau NVO sind damit erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplan

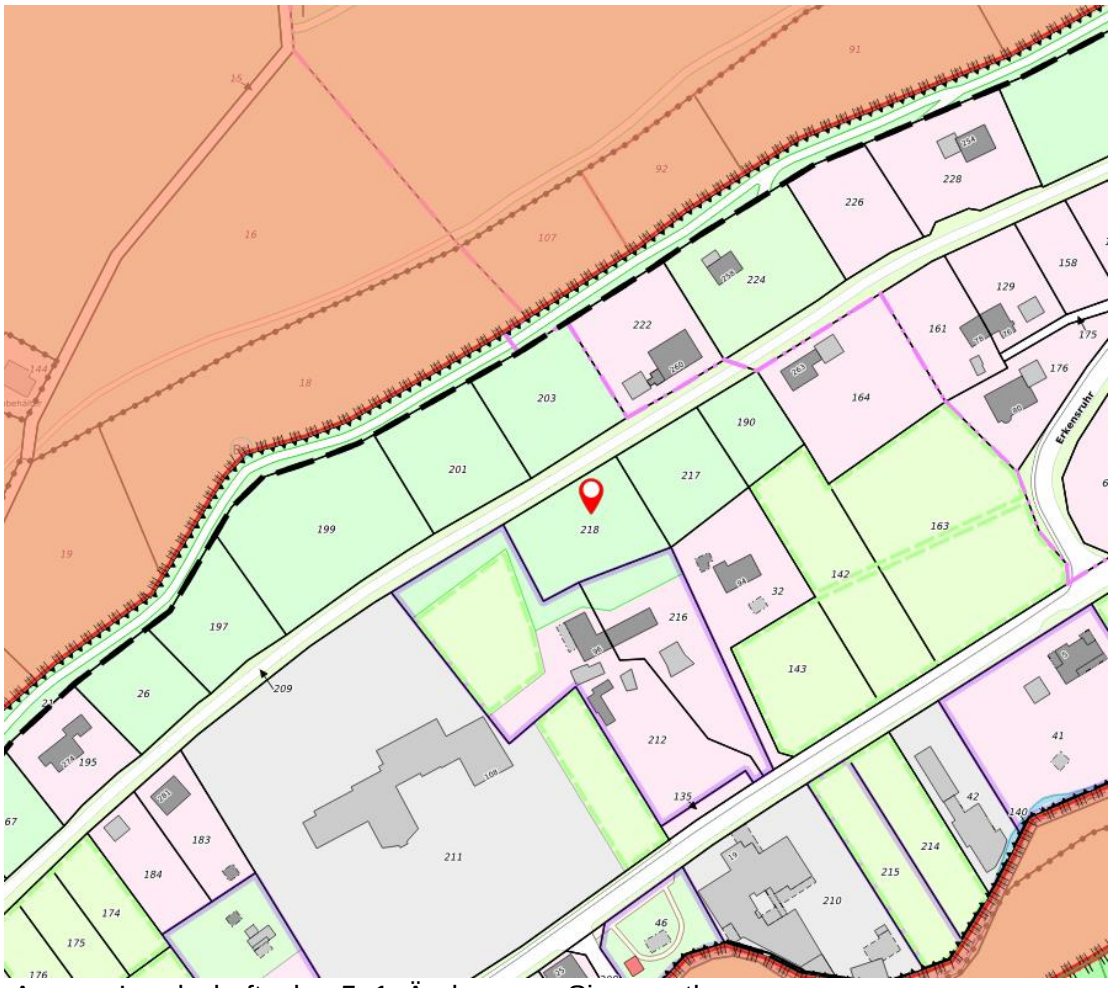
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: 03.04.2012) der Gemeinde Simmerath stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Sonderbauflächen dar.
Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzung des geänderten Bebauungsplans Sondergebiet vorsieht.



Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.3 Landschaftsplan V - Simmerath

Das Plangebiet liegt außerhalb des vom Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath (Stand: 31.08.2004) dargestellten Landschaftsschutzgebieten.
Damit sind für den Planbereich selbst keine Schutzzwecke als Festsetzungen aus diesem Landschaftsplan zu beachten.



Auszug Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath -
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.4 Ver- und Entsorgung

Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Gemeindestraße „Erkensruhr“ gewährleistet.

Entsorgung

Eine Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt. Der Übergabepunkt hierfür liegt künftig unmittelbar vor dem Planbereich an der Gemeindestraße „Erkensruhr“.

2.5 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

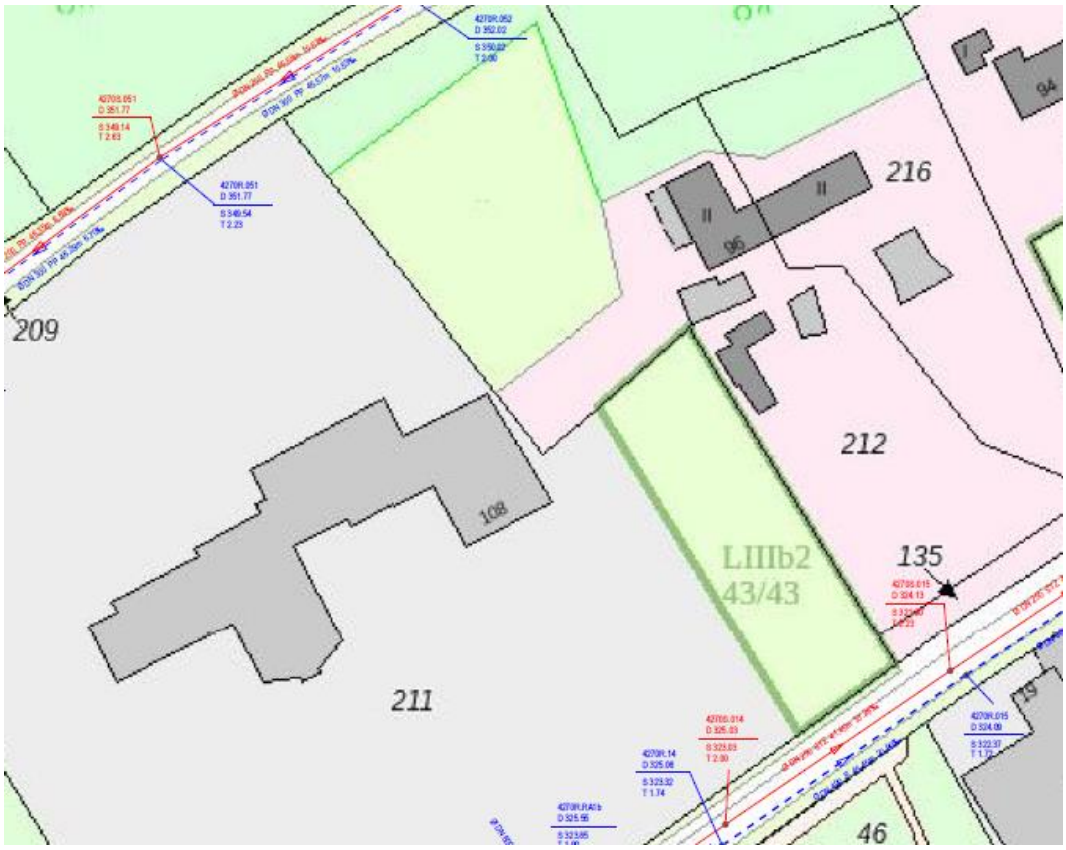
Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke das Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.

Niederschlagswassers

Nach der einschlägigen Gesetzgebung ist die Beseitigung des Niederschlagswassers vorrangig durch Versickerung bzw. Verrieselung vor Ort oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser durch ortsnahe Einleitung in ein Gewässer vorzunehmen, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Ein Gewässer in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gibt es nicht. Ein Regenwasserkanal mit einer Nennweite von DN 300 ist in der öffentlichen Gemeindestraße „Erkensruhr“ vorhanden. Das Niederschlagswasser ist hierüber abzuführen.

Schmutzwasserentsorgung

In der Gemeindestraße „Erkensruhr“, über die das Plangebiet nördlich erschlossen wird befindet sich ein ausreichend groß bemessener Schmutzwasserkanal mit einer Nennweite von DN 200 der in der Lage ist, die zusätzlich anfallenden Schmutzwässer aufzunehmen. Insofern erübrigt sich ein separates Entwässerungskonzept.



Auszug aus dem Kanalkataster
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

2.6 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der Gemeindestraße „Erkensruhr“ . Diese mündet in ca. 560 m Entfernung weiter süd-westlich in die Hauptdurchgangsstraße „Erkensruhr“. Nach Nord-Osten schließt die Straße im Ringschluss ans Ende der Hauptortsdurchfahrt an. Das Querprofil liegt auf Höhe des Plangebiet im niveaugleichen Ausbau bei einer Querschnittsbreitereite von insgesamt ca. 8.50 m.



Gemeindestraße „Erkensruhr“auf Höhe des Planbereichs mit Blick in östliche Richtung (Quelle: D. Liebert)

2.7 Altlasten

Das Plangebiet, Gemarkung Rurberg, Flur 25, Flurstück 218 ist derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.
Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).
Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).
Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3

BBodSchG).
Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler bekannt.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Bauliche Nutzung und Bauweise

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 B „Erkensruhr“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung weiterer, dringend benötigter Bauflächen im Innenbereich der Gemeinde Simmerath mit der Nutzung vorhandener Infrastrukturen.
Da angrenzend an das Plangebiet bereits zusammenhängende Bebauung existiert, ist die Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen für Baumöglichkeiten an dieser Stelle sinnvoll. Dabei werden die bislang getroffenen Festsetzungen weitestgehend in die neue Planung übernommen. Die bauliche Nutzung und die Bauweise entsprechen dem Bestand der vorhandenen Umgebung.
Bereits in der 4. Und 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde explizit festgestellt, dass neben dem Ferienhaus- und Wochenend-Wohnen auch ein dauerhafter Aufenthalt ermöglicht werden soll.
Dies trägt in dem stark von Tourismus geprägten kleinen Erkensruhr zu einer dauerhaften Belebung des Dorfes bei und sichert ortsnahe Quartiere für die dort in der Gastronomie und dem Tourismus tätigen Menschen. Ein kompletter Ausschluss der Möglichkeit zu dauerhaften Aufenthalt würde dazu führen, dass auch die dort vornehmlich vorhandene Einnahmequelle „Tourismus“ noch mehr unter der angespannten personellen Situation leiden würde.
*Die Ermöglichung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt steht in diesem speziellen Fall im Kontext zur Gebietsausweisung Sondergebiet (SO) und ist dem nicht konträr.**

3.2 Nur-Dachhäuser

Zum Erhalt des einheitlichen Dorfbildes werden, wie bereits auch in dem rechtkräftigen Ursprungsplan Nur-Dachhäuser und Gebäude mit ähnlicher Wirkung als unzulässig festgesetzt.

3.3 Gebäudehöhen

Um die homogene Gebäudestruktur des Dorfes zu erhalten darf die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens maximal 0.75 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der südlichen (hangseitigen) Gebäudeflucht.
Ebenfalls aus diesem Grunde müssen die baulichen Anlagen höhenmäßig so angesetzt werden, dass die Höhe der südlichen Gebäudewand (Hangseite) maximal 6.00 m beträgt, gemessen zwischen Oberkante Fundament und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut. Dies gilt in gleicher Weise für dem Tal zugewandte Giebelflächen.
*Um die Gewinnung regenerativer Energien zu fördern gelten die vorgegeben maximalen Gebäudehöhen nicht für Überschreitungen mit Dachaufbauten zur solaren Energiegewinnung.**

*Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/096 19.01.2023

3.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Die Regulierung der Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO und baulicher Anlagen folgt dem städtebaulichen Ziel, diese Anlagen nur dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst zu dienen und weiter nicht fremdgenutzt werden. Deshalb sollten diese auch seiner Eigenart nicht widersprechen.
Zum Schutz der notwendigen Ruhebereiche sind zwischen rückwärtiger Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze die Errichtungen von Garagen, Carports und Stellplätzen nicht zulässig. Um den öffentlichen Verkehrsraum nicht über Gebühr für den ruhenden Verkehr in Anspruch zu nehmen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf die ein Kraftfahrzeug bis 5.00 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann.

3.5 Dachneigungen

Für Garagen und Nebenanlagen ist eine Dachneigung von null bis fünf Grad festgesetzt um die bisherige Ausweisung und damit das homogene Erscheinungsbild der Ortslage fortzuführen.

.

3.6 Drempelhöhe

Eine Festsetzung der Drempelhöhen wurde aus der Ursprungsplanung zur Fortführung der homogenen Ortsbilderscheinung übernommen. Dabei sind bei eingeschossigen baulichen Anlagen Drempel bis zu einer Höhe von maximal 0.80 m zulässig. Zur eindeutigen Festlegung der Höhen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschossdecke und Oberkante Dachhaut gemessen.

3.7 Einfriedungen

Zur Fortführung der bisher getroffenen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112B sind Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 0.50 m in massiver Bauart zulässig. Hierauf sind Spriegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedung darf wie bisher auch eine Gesamthöhe von 1.50 m nicht überschreiten. An den Grenzen zu Verkehrsflächen sind zum Erhalt der Einheitlichkeit und der Einsehbarkeit in den Straßenkörper nur Holzzäune bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. Böschungsmauern dürfen bergseitig höchstens 0.20 m über dem natürlichem Gelände herausragen damit sie sich im Landschaftsbild integrieren.

3.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen, oder um Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die beabsichtigten Baumaßnahmen zu vermeiden wurden Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.9 Steingärten

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt und der Eingrenzung der zunehmenden Erderwärmung müssen sämtliche Vorgarten- und Gartenflächen außerhalb befestigter Wege-, Terrassen- und Stellplätze sind als Vegetationsflächen angelegt werden. Deshalb sind Steingärten unzulässig.

3.10 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die abgebildeten Maßnahmen, die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung abgebildet sind verhindern einen Verlust der analysierten Lebensräume bzw. Fortpflanzungs- und

Ruhestätten – ebenso wird eine Tötung nicht flugfähiger Jungvögel wirkungsvoll verhindert.
Die Zugriffsverbote §44 (1)1-3 (4= Pflanzen – hier irrelevant) BNatschG treten bei Beachtung der Maßnahme nicht ein.
§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten:
(1) Es ist verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.*
*Quelle: ASP 1 - Dieter Liebert



Südlich angrenzende schützenswerte Vegetation
(Quelle: D. Liebert)

*3.11 Gewässerschutz**

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist das anfallende Schmutzwasser in die vorhandene öffentliche Kanalisation einzuleiten.
Deshalb ist auch das anfallende Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück zu versickern oder in Abstimmung mit der Gemeinde in den Straßenseitengraben einzuleiten. Weil beide Entsorgungsmöglichkeiten sind gemäß §§ 8,9 und 10 WHG erlaubnispflichtig sind wurde der Hinweis entsprechend formuliert. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Weiter sind zum Gewässerschutz dauerhafte Hausdränagen nicht erlaubt.
*Entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse müssen Keller und Gründungen geplant und ausgeführt werden.**

3.12 Hinweise,***

*1. Bodendenkmale***

Bei dem Areal des Bebauungsplans handelt es sich um eine nicht prosperierte Fläche, die noch nicht auf Bodendenkmale untersucht wurde. Die mit der Bebauung einhergehenden Bodenbewegungen könnten bisher nicht erfasste Bodendenkmale zu Tage bringen. Es wird daher ein Hinweis zum Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde aufgenommen.

*1. Thermische Nutzungen**

*Da bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen erforderlich ist erfolgt hierzu ein Hinweis in der Planung.**

*3. Geologie***

*Zur Gründung und Planung von Bauwerken ist nach heutigem technischem Stand die Hinzuziehung der örtlichen Erdbebenzone relevant. Deshalb wurde hierzu der Hinweis in die Planung aufgenommen.***

*4. Bodenschutz***

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss.
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.

*Ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen, Akt.-Z. S64/2022/096 19.01.2023
**Redaktionell ergänzt 13.01.2023

5. Militärische Luftfahrt**

*Weil bei der Planung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen, die eine Höhe von 20.00 m über Grund übersteigen, eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Lufthindernis erforderlich ist wird ein entsprechender Hinweis in der Planung gegeben.. ***

6. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Weil zu diesem Bebauungsplan eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 1) gehört, die die Wirkung der vorliegenden Planung auf das Plangebiet und die nähere Umgebung untersucht ein Hinweis hierzu in diese Planung übernommen worden.**

4. Auswirkung der Planung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist östlich bereits durch die Gemeindestraße „Erkensruhr“ innerhalb der Ortsdurchfahrt erschlossen. Geplant sind mit den Neubauvorhaben mindestens zwei neue Zufahrten zum Grundstück.
Durch die Einschränkung der Höhe der Einfriedungen entlang der Straße werden die notwendigen Sichtdreiecke eingehalten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Der mit der Planung einhergehende Mehrbedarf an Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Fernmeldetechnik kann durch die örtlichen Versorgungsträger in Abhängigkeit der allgemeinen Versorgungslage gedeckt werden.

4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird durch ein Trennsystem mit Schmutzwasserkanal (DN 200) und einen Regenwasserkanal (DN 300) entwässert.
Die Kanäle sind so ausgelegt, dass der weitere Anschluss von zwei Einfamilienhäusern aufgenommen werden kann.

4.4 Immissionsschutz

Die Gesamtheit der Bestrebungen, Immissionen auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen ist Ziel des Immissionsschutzes.
Die gesetzlichen Umweltschutzvorschriften und die darauf beruhenden Maßnahmen werden unter Immissionen „auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Erdatmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen“ verstanden. Der Begriff Immissionsschutz ist eng mit der Betrachtung vom jeweiligen Schutzobjekt (z. B. den Menschen) aus verknüpft. Nachteilige Einwirkungen werden im Hinblick auf das Schutzobjekt betrachtet, und Schutzmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf dieses Schutzobjekt ausgewählt. Der Immissionsschutz ist Teil des Umweltrechts.*
Aufgrund der Gebietsausweisung des Plangebiets, die der näheren Umgebung entsprechend sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.*

*Wikipedia
**Redaktionell ergänzt 13.01.2023

4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Im Rahmen der Vorprüfung zur Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist festgestellt worden, dass es sich hier um eine Änderung eines Bebauungsplanes im Innenbereich zur Ausweisung weiterer Bauflächen handelt und damit zur weiteren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen werden soll. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder Annahmen dafür oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen. Insofern sind auch keine Nachweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich zu führen.

4.6 Natur, Landschaft , Artenschutz und Umwelt

Das Plangebiet dient der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches im zentralen Bereich der Ortslage Erkensruhr.
Es gibt keine Ansätze für die Durchführung einer Umweltprüfung, somit auch nicht der Bewertung eines Eingriffs in Natur und Landschaft.
Dennoch sind bei der Planung die Artenschutzrechtlichen Aspekte zu prüfen.
Es werden Regelungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Artenschutz getroffen.

4.7 Bodenordnung und Flächenbilanz

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet steht im Eigentum eines Vorhabenträgers.

4.8 Kosten

Sämtliche mit dieser Planung verbundenen Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Simmerath, den 09. Februar 2023

…… ……

Bernd Goffart
Bürgermeister

……
Ratsmitglied