# Gemeinde Simmerath
# Bebauungsplan Nr. 114
# Einruhr, 14. Änderung

## Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018ff)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) vom 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04 2005 (GV. NRW. S. 332)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der Neufassung vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) (1)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

# Gemeinde Simmerath
# Bebauungsplan Nr. 114 „14. Änderung“

## Textliche Festsetzungen
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

2.1.1 Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) werden

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
  (= Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 4, 8 und 9 BauNVO)
  und
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO),
  sowie
- die gem. § 5, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Von den nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
  (= Nutzungen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 bis 3 BauNVO) allgemein zulässig.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Tankstellen.

2.1.3 Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Zulässig sind Hotel- und Gaststättenbetriebe mit den dazugehörenden Neben- und Freizeiteinrichtungen.

2.1.4 Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des Kerngebietes (MK) werden die gem. § 7, Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen,

- Nr.5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Nr.7 sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses,

- sowie die gem. § 7, Abs. 3, Nr.1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

Gemäß § 7, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind zulässig:
- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

## 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

2.2.1 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten:
*Innerhalb des Geltungsbereiches B ist gemäß § 9, Abs.1, Nr. 6 BauGB eine Höchstzahl von drei Wohneinheiten je Einzelhaus und von zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.*

2.2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie die zulässigen First- und Traufhöhen geregelt.

Die zulässige Grundflächenzahl ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche des der Außenwand mit dem geplanten Gelände (Abgrabungs- bzw. Anschüttungshöhe) sowie dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut, gemessen in der Mitte der traufseitigen Gebäudewand.

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen an der Talseite des Gebäudes zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem geplanten Gelände (Abgrabungs- bzw. Anschüttungshöhe), gemessen in der Mitte der traufseitigen Gebäudewand, bis zur Firstlinie.

*Für den Geltungsbereich B gilt:*

*Maßgebend für die max. zulässige Traufhöhe der Gebäude ist die Neigung des vorhandenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück.*

*Die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden in Abhängigkeit von der Geländeneigung des Baugrundstückes festgesetzt.*

*Ermittelt wird die Geländeneigung des Baugrundstückes jeweils im rechten Winkel (bzw. radial in Bögen) zwischen der Straßenachse und der Mitte der straßenseitigen Fassaden des Gebäudes. Bezugshöhen sind straßenseitig die Höhe der Straße (OK Straßenachse) und die rückwärtige Geländehöhe an der hinteren Baugrenze.*

*Die max. zulässigen Traufhöhen (TH) betragen:*

- *bei Geländeneigungen von 0 ≤ 10 %*
  *talseits max. 7,5 m sowie bergseits max. 4,0 m*
- *bei Geländeneigungen von 10 ≤ 20 %*
  *talseits max. 7,5 m sowie bergseits max. 3,5 m*
- *bei Geländeneigungen von 20 ≤ 30 %*
  *talseits max. 8,0 m sowie bergseits max. 3,0 m*
- *bei Geländeneigungen von 30 ≤ 40 %*
  *talseits max. 8,5 m sowie bergseits max. 3,0 m*
- *bei Geländeneigungen größer 40 %*
  *talseits max. 9,0 m sowie bergseits max. 3,0,m*

*Die max. zulässigen Firsthöhen betragen:*

- *bei Geländeneigungen von 0 ≤ 10 % max. 10,0 m*
- *bei Geländeneigungen von 10 ≤ 20 % max. 10,5 m*
- *bei Geländeneigungen von 20 ≤ 30 % max. 11,0 m*
- *bei Geländeneigungen größer 30 % max. 11,5 m*

Für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes gelten eine max. zulässige Traufhöhe von 7,50 m. und eine max. zulässige Firsthöhe von 11,50 m.

Beim Aus- oder Umbau vorhandener baulicher Anlagen können abweichend von den im B-Plan festgesetzten Trauf- oder Firsthöhen auch die gegebenen Trauf- und Firsthöhen der Hauptdachfläche vorhandener baulicher Anlagen zugrunde gelegt werden.

Für Dachaufbauten, Zwerchgiebel und dem Haupthaus deutlich untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Traufhöhen zulässig.

2.2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (EG) darf höchstens 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Außenwand der baulichen Anlage, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.

## 2.3 ABMESSUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) BAUGB)

2.3.1 Im Plangebiet sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 16,0 m, als Doppelhaus mit einer Länge von max. jeweils 10,0 m je Doppelhaushälfte zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind das Kerngebiet und das Sondergebiet.

Doppelhäuser, die eine Länge von 16,00 m überschreiten, sind in der Bauflucht durch mindestens einen Vor- bzw. Rücksprung mit einer Mindesttiefe von 1,0 m zu gliedern.

2.3.2 Der Umbau- oder die Erneuerung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen ist abweichend von den im B-Plan festgesetzten Gebäudelängen und Grundflächen auch in den bisherigen Gebäudemaßen des auf dem Grundstück vorhandenen Baukörpers zulässig.

## 2.4 GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS (§ 12 (6) BAUNVO

2.4.1 Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche von störenden Garagen freizuhalten, sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten. Die rückwärtige Bauflucht von Stellplätzen, Carports und Garagen darf die festgesetzte rückwärtige Baugrenze jedoch um max. 3,0 m überschreiten.

Seitlich an das Hauptgebäude dürfen Garagen und Carports nur auf einer Gebäudeseite angebaut werden.

*Für den Geltungsbereich B gilt zusätzlich:*

- *Bei Garagen, die im Zuge einer Herstellung von Gebäuden neu errichtet werden, ist zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten, so dass an den Grundstücksgrenzen Ausblicke auf Grünflächen bzw. in die freie Landschaft verbleiben.*

- *Die Errichtung von max. zwei Garagen im Hanggeschoss (talseitiges Untergeschoss) mit einer Öffnungsbreite von jeweils max. 3,50 m ist zulässig.*

2.4.2 Soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, ist bzw. sind für Stellplätze und separate Garagen (außerhalb von Wohngebäuden) als Höchstmaß je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte-Grundstück zulässig:

- Garagen und Carports, in einem Mindestabstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen, hiervon ausgenommen sind Abstände in Bauwichen von Ecklagen-Grundstücken an Knoten- und Knickpunkten von Verkehrsflächen,

- Garagen, die (z.B. in Folge einer Verbindungstür zum Wohnhaus) als Bestandteil des Haupthauses angesehen werden können,

- die Anlage von Dachterrassen auf in das Haupthaus integrierten, oder unmittelbar an das Haupthaus angebauten Garagen, sofern die Terrassenflächen außerhalb des einzuhaltenden Grenzabstandes angelegt werden.

*Für den Geltungsbereich B gilt zusätzlich:*

- *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit max. 50 m² Grundfläche und nicht überdachte Stellplätze mit max. 40 m² Grundfläche einschließlich ihrer zugehörigen Einfahrten,*

- *Zulässig sind als Höchstanzahl je Einzelhaus-Grundstück oder Doppelhaushälfte eine Einfahrt in einer Höchstöffnungsbreite im Zufahrtsbereich von 3,5 m, sofern nicht zugleich auch Stellplatz.*

2.4.3 Im MD-Gebiet und den WA- Gebieten ist eine senkrecht zur Erschließungsstraße orientierte Anordnung von mehr als zwei Carports oder Garagen nebeneinander nicht gestattet. Parkierungsflächen mit mehr als zwei Carports oder Garagen sind über eine gemeinsame Zufahrt an die Erschließungsstraße anzubinden.

## 2.5 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO I.V.M. § 23 (5) BAUNVO)

2.5.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Plangebiet zulässig.

*Für den Bereich B gilt zusätzlich:*
*An das Hauptgebäude dürfen Nebenanlagen seitlich nur einseitig angebaut werden, um Blickbeziehungen in Grünflächen bzw. in die freie Landschaft freizuhalten. Bei Nebenanlagen, die im Zuge einer Herstellung von Gebäuden neu errichtet werden, ist zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.*

2.5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ein Mal pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen etc.) errichtet werden.

Zulässig sind Höchstmaße von max. 2,0 m Breite für Hauszugänge und max. 6,0 m² Grundfläche für Sammelanlagen von Hausmüll.

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

2.5.4 Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen.

Auf den Flächen „A" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig; ausnahmsweise sind Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Garageneinfahrten, Stellplätze und allgemeine Zufahrten (Zugänge) zulässig.

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

## 2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

2.6.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 (3) BauONW 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.

Bei den Veränderungen der Geländeoberfläche sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) einzuhalten.

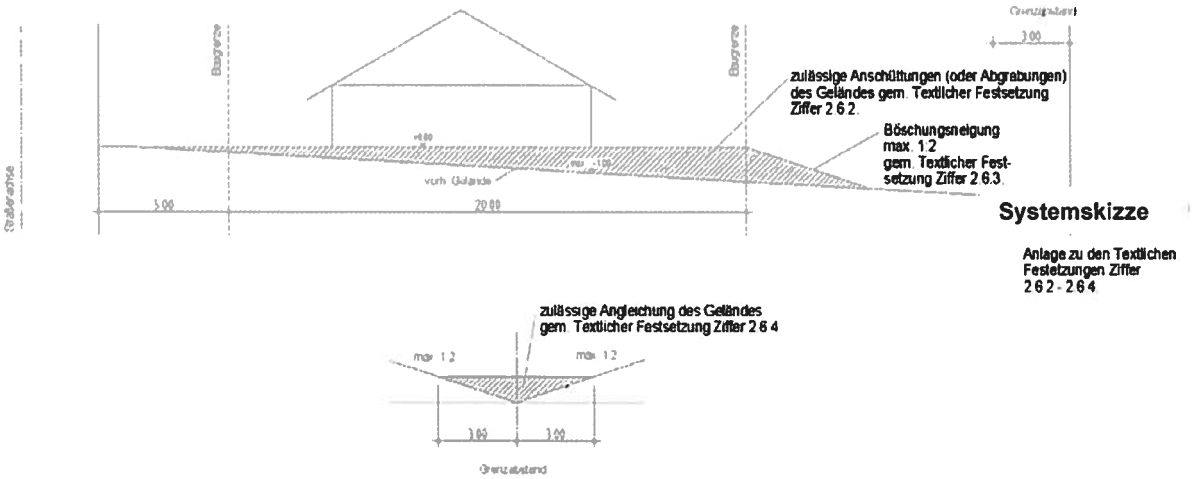
2.6.2 Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

Die zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe für bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen) beträgt 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt des vorhandenen Geländes mit der Linie der jeweiligen Außenwand.

Darüber hinausgehende Abgrabungen oder Anschüttungen bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Bauordnungsbehörde.

2.6.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist ab Hinterkante der baulichen Anlage in einem Böschungsverhältnis von max. 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen. (siehe nachfolgende Systemskizze).

2.6.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung 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.




**Systemskizze**

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.6.2 - 2.6.4

2.6.5 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

## 2.7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS)

2.7.1 Bodenschutzmaßnahmen

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.

2.7.2 Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

2.7.3 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, sowie nicht überdachte Stellplätze und Hauszuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit 1 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

## 2.8 ERHALTUNG VON GEHÖLZSTRUKTUREN

2.8.1 Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Einzelbäume oder flächigen Gehölzbeständen sind die Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe mind. 2 m) beinhalten, der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert.

Auch bei dem Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen sind die Leitungstrassen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm dennoch geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Bei einem Offenhalten von mehr als einer Woche von Baugruben im Kronentraufbereich der Gehölze sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen zu schützen (siehe DIN 18920).

## 2.9 ANPFLANZUNGEN

2.9.1 *Innerhalb des Geltungsbereiche B sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit noch zu errichtender baulicher Anlagen auf unbebauten Grundstücken,*

*Hecken und Gehölze bodenständiger Art gemäß Anlage 1 -lückenfrei bzw. geschlossen, nach Art und Form- anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.*

*Alternativ dürfen als Einfriedungen auch Holzzäune und Stützmauern gemäß Ziffer 1.10. bis 1.13 der Gestaltungssatzung Einruhr -in der jeweils rechtskräftigen Fassung- errichtet werden. (siehe auch Anlage 1)*

2.9.2 Auf den im Plan gekennzeichneten öffentlichen oder privaten Grünflächen sind die vorhandenen Einzelbäume zu erhalten. Bei Abgängigkeit vorhandener Nadelgehölze sind diese durch Laubbäume der Artenliste der Anlage 2 zu ersetzen.

Die neu gepflanzten Gehölzbestände sind ebenfalls auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.9.3 Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine 3-jährige Anwuchspflege ist abzusichern (DIN 18919).

## Hinweise:

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen gemäß § 9 FStrG der Zustimmung und Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zur Bundesstraße 266 hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

militärische Luftfahrt
Das Planungsgebiet liegt am Rande eines militärischen Tagtiefffluggebietes, in dem max. an einem Tag der Woche, zwischen 8.00 und 17.00 Uhr, Tiefflüge bis 75 m über Grund durchgeführt werden können. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist ggf. mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses Hinweises nicht anerkannt. Derzeit wird das Plangebiet nach Aussage der Wehrbereichsverwaltung nicht beflogen.

Bei der Planung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist. Bei Bauhöhen von 75 m über Grund wird zudem ggf. eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen erforderlich.

Altlasten-Verdachtsflächen
Im Plangebiet sind gemäß den Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen die folgenden Altlasten-Verdachtsflächen, welche noch nicht abschließend beurteilt wurden, im Kataster registriert:

Kataster-Nr. 5404/0006 – (Flur 33, Nr. 495, ehem. Bauunternehmung)
Kataster-Nr. 5404/0011 – (Flur 32, Nr. 143 und 146, Ölunfall)
Kataster-Nr. 5404/1005 – (Flur 33, Nr. 122, ehem. Kfz-Reparaturwerkstatt)
Kataster-Nr. 5404/1006 – (Flur 33, Nr. 324, ehem. Stahlbau)

Bei Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der vorgenannten Verdachtsflächen, die Eingriffe in das Erdreich (größere Fundamente für Werbetafeln, Anpflanzung größerer Bäume) erfordern, ist vor Beginn von Bauarbeiten das Umweltamt des Kreises Aachen (Untere Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

Soweit ggf. Bodenuntersuchungen erforderlich werden, sind die Kosten hierfür von den Grundstückseigentümern zu tragen.

| | | |
|---|---|---|
| Aufgestellt: | Kall, im Januar | 2009 |
| Ergänzt/geändert: | Juni | 2009 |
| Ergänzt/geändert: | Oktober | 2009 |

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Text-Fest BP 114.doc 02.10.2009 sr-

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wird als Satzung beschlossen.

Simmerath, den.....

.....
(Bürgermeister)

Simmerath, den.....

.....
(Ratsmitglied)

## Anlage 1

Zu den Textlichen Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 in der Ortschaft Einruhr der Gemeinde Simmerath.

- Auszug aus der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Einruhr, -
- Fassung vom 02.10.2009 -

Grundstückseinfriedungen:

1.10 Als Einfriedungen bebauter Grundstücke, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

- entlang der Baugrundstücksgrenze an öffentlichen Verkehrsflächen nur als Böschungs- oder Stützmauer, Holzzaun oder Hecke
- entlang der übrigen Baugrundstücksgrenzen als Hecke, Holz- oder Drahtzaun

1.11 Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von
- 0,80 m entlang der Grenze zur Verkehrsfläche
- 1,50 m für Zäune entlang der übrigen Grundstücksgrenzen
- 2,00 m für Hecken der übrigen Grundstücksgrenzen

1.12 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Mindestabstand von 0,50 m anzulegen. Als Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen werden folgende standortgerecht-heimische Heckenpflanzen empfohlen:

| | |
|---|---|
| Hainbuche | (Carpinus betulus), |
| Eingriffliger Weißdorn | (Crataegus monogyna), |
| Rotbuche | (Fagus sylvatica), |
| Stechpalme | (Ilex aquifolium), |
| Gemeiner Liguster | (Ligustrum vulgare). |

Drahtzäune sind als straßenseitige Einfriedungen nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt oder grundstücksseitig der Hecke angelegt werden.

Eine Einfriedung durch
- Mauern (mit Ausnahme begrünter Stützmauern gemäß Ziffer 1.13),
- Betonformsteine (wie z.B. Pflanzsteine),
- Jäger-, Spriegel- oder Rancherzäune

ist unzulässig.

1.13 Geländeunterschiede entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen durch begrünte Abböschungen ausgeglichen werden. Zulässig sind Böschungs- oder Stützmauern - bis max. 0,50 m Höhe -in einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche- die das bergseitige natürliche Gelände bis zu einem Höchstmaß von 0,20 m überragen.

## Anlage 2 (2Seiten)

Zu den Textlichen Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 in der Ortschaft Einruhr der Gemeinde Simmerath.

Liste der vorwiegend anzupflanzenden Pflanzenarten, Pflanzenformen, Qualitätsmerkmalen und Pflanzengrößen (gemäß der 5. Änderung des B-Planes):

| lfd. Nr. | Art | Form | Qualität = Anzahl der Verpflanzung des Pflanzgutes/ mit/ohne Ballen (m/o B) | Pflanzgut - Größe/Höhe (cm) - Umfang (U) (cm) |
|---|---|---|---|---|
| | | **Wildstrauchhecken** | | |
| 1 | Haselnuß - Corylus avellana | - | 2, m/o B | min. 80 |
| 2 | Hundsrose - Rosa canina | - | 2, m/o B | min. 80 |
| 3 | Kornelkirsche - Cornus mas | - | 2, m/o B | min. 80 |
| 4 | Roter Hartriegel - Cornus sanguinea | - | 2, m/o B | min. 80 |
| 5 | Sal-Weide - Salix caprea | - | 2, m/o B | min. 80 |
| 6 | Schwarzer Holunder - Sambucus nigra | - | 2, m/o B | min. 80 |
| 7 | Weißdorn - Crataegus monogyna | - | 2, m/o B | min. 80 |
| Die folgenden Straucharten sind ebenfalls ökologisch wertvolle Gehölze. Die Pflanzung ist aber wegen mehr oder weniger starker Giftigkeit verschiedener Pflanzenteile nicht empfehlenswert für Standorte, an denen sich Kinder - auch nur zeitweise - ohne Aufsicht aufhalten. | | | | |
| 1 | Faulbaum - Rhamnus frangula | - | 2, m/o B | min. 80 |
| 2 | Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus | - | 2, m/o B | min. 80 |
| 3 | Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus | - | 2, m/o B | min. 80 |
| 4 | Stechpalme - Ilex aquifolium | - | 2, m/o B | min. 80 |

gesp. unter: u:/texte/a63/081196.tab
- 2 -

| lfd. Nr. | Art | Form | Qualität = Anzahl der Verpflanzung des Pflanzgutes/ mit/ohne Ballen (m/o B)- | Pflanzgut - Größe/Höhe (cm) - Umfang (U) (cm) |
|---|---|---|---|---|
| | | **Schnitthecken** | | |
| 1 | Buche - Fagus sylvatica | - | 2, o B | min. 60 |
| 2 | Hainbuche - Carpinus betulus | - | 2, o B | min. 60 |
| 3 | Stechpalme - Ilex aquifolium | - | 2, o B | min. 60 |
| 4 | Weißdorn - Crataegus monogyna | - | 2, o B | min. 60 |
| | | **Bäume** | | |
| 1 | Buche - Fagus sylvatica | Im Verbund: Heister | 2, m/o B | min. 150 |
| 2 | Eberesche - Sorbus aucuparia | " | 2, m/o B | min. 150 |
| 3 | Feldahorn - Acer campestre | " | 2, m/o B | min. 150 |
| 4 | Hainbuche - Carpinus betulus | " | 2, m/o B | min. 150 |
| 5 | Stiel-Eiche - Quercus robur | " | 2, m/o B | min. 150 |
| 6 | Vogel-Kirsche - Prunus avium | " | 2, m/o B | min. 150 |
| 1-6 | jeweils wie vor | Solitäre: Hochstamm | 2, m/o B | min. 10 U |