TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Mischgebiet (MI)

Innerhalb des Mischgebietes sind:

Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (= Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nr. 6,7 und 8 und Abs. 3 Bau NVO) sowie
- Tiefbauunternehmen und Bauhöfe (als Unterart der sonstigen Betriebe nach § 6, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Sowie
  die gem. § 6, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.
- unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

2.1 Höhen baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen darf höchstens 0.50 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäudewand, an der das natürliche Gelände am höchsten liegt.
Ausnahmsweise kann eine Erdgeschossfußbodenhöhe zugelassen werden, die höchstens 1.30 m über Straßenkrone liegt. Kronenpunkt ist derjenige, der den Mittelpunkt der Erdgeschossfußbodenfläche am nächsten liegt.

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

1. Empfehlung zu Maßnahmen zur Vermeidung

Maßnahme V1 - Vermeidung von Vogelschlag
Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zu Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

2. Empfehlung zu Maßnahmen zur Minimierung

Maßnahme M1 - Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung
Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Es wird empfohlen, dass Beleuchtungsanlagen einen

nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von maximal 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sogenannten Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind dazu Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft möglichst insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Zur Verbesserung der weiteren Umweltverträglichkeit ist die Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, der Einsatz von Zeitschaltungen sowie die Schaffung von Möglichkeiten von Beleuchtungsregulierung (Dimmern) zu befördern.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG

1.1 Dachform

Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer.

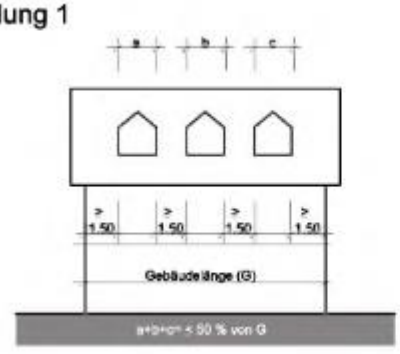
1.2 Dacheindeckung

Es sind Dacheindeckungen bei geneigten Dächern (ab einer Dachneigung > 10°) in dunkelbraun (RAL 8002-8025) grau (RAL 7005, 7009-7026, 7031, 7039, 7043) und schwarz (RAL 9004, 9011, 9017) zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind technische Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen, Kaminabdeckungen, Lüftungsauslässe etc.). Flachdächer sind nach Möglichkeit als Gründächer auszubilden.

1.3 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind lediglich bei einer Dachneigung über 30° zulässig.
Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 50 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite, vom oberen Dachabschluss (s. Abb. 1-3) und untereinander einen Abstand von mindestens 0.50 m von der Hausfront (s. Abb. 1 und 3) zurückzusetzen. In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

Abbildung 1



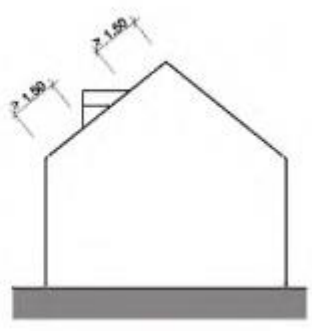
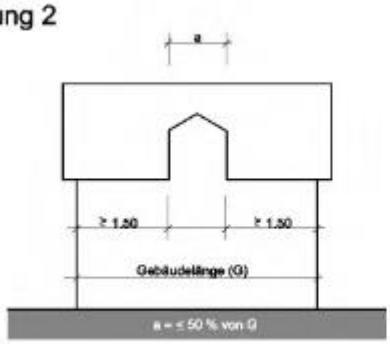


Abbildung 2



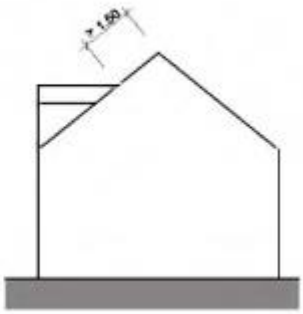
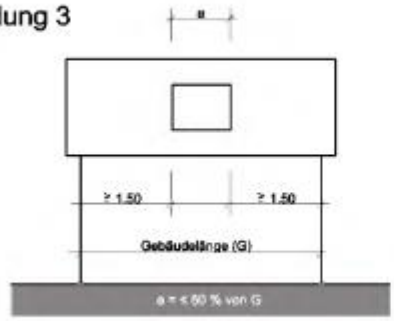
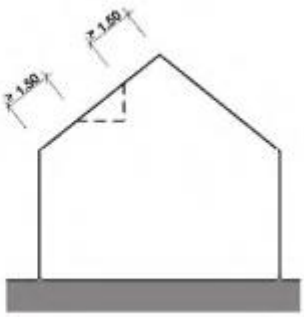


Abbildung 3





2. MÜLLBEHÄLTER

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 2.00 m^2 und einer Höhe von 1.20 m zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Generell unzulässig sind:

- Blink-, Wechsellicht- und Lauflichtanlagen
- Werbeanlagen mit beweglichen Elementen, die als Träger von Lichtquellen dienen und farbig angestrahlte
- Werbeanlagen,
- Projektoren und Monitore jeder Art,

4. STEINGÄRTEN

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

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind jedoch nicht auszuschließen. Deshalb ist gem. §§15 und 16 DSchG NRW beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde 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

Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassersind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepunmpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

3. ERDBEBENGEFAHR

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet, nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD – Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus-Nebengebäude, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. BODENSCHUTZ

Beim Auf- und Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenlagern von Materialien sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (§ 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung).

<u>Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:</u>
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 behandeln und bei Abfuhr nachweislich vorschriftsmäßig zu entsorgen

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I (Stand: 15.01.2024) des Büros für Freiraumplanung D. Liebert. Diese ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

6. LEITUNGSSCHUTZ

Die Anlagen der Regionetz dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden. Zu diesen Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- Bei Strom/Signalkabeln: 0.30 m
- 110-kV-Kabeln: 1.00 m
- Gasrohrleitungen DN < 300: 0.50 m
- Gasrohrleitungen DN > 300: 0.80 m

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte - um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können - mehr als 2.50 m betragen und darf 1.00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.
Falls diese angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit der Fachabteilung durchzuführen.
Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.
Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.
Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers durch die Regionetz GmbH regelmäßig überprüft.
In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.
Die Versorgung des Grundstücks ist erst nach abgeschlossener Erschließung des Neubaugebiets – Am Meisenbruch - möglich.
Die ausführende Tiefbaufirma hat vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen (https://betriebsportal.regionetz.de).

7. FLUGLÄRM

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm -/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

8. KRIMINALPRÄVENTION

Es wird auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP / o - Kriminalprävention/Opferschutz - unter 0241/9577 - 34401 ist erforderlich.