5.Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Urbanes Gebiet (§ 6a Abs. 2 Bau NVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Arten von Nutzungen:

- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten,
- die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen,
- die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

2.1 Höhen baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NHN-Höhen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe *an der geplanten Außenwand gemittelt* über NHN auf dem jeweiligen Baugrundstück. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Oberkante Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.*

3. Stellplätze, Carports und Garagen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur zulässig, wenn zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und den Garagen bzw. Carports ein Abstand von mindestens 5.00 m eingehalten wird.

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

4.1 Maßnahme M1 – allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung

Es ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten.
Hierzu ist zu beachten:
Beleuchtungsanlagenmüssen stets einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen.
Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf Fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen

**Ergänzt nach Stellungnahme der Städteregion Aachen – A63 vom 28.08.2023)*

Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kalt-weißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.
Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden.
Überall dort wo es möglich ist, ist im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten zur Beleuchtungsregulierung (Dimmer) zu fördern.

4.2 Maßnahme 2 – Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen.

4.3 Maßnahme 3 – Schutzmaßnahme Turmfalke
Zur Kompensation von möglichen Brutstätten des Turmfalken ist ein Turmfalkenkasten im Bereich der neuen Bebauung unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten bevorzugt an einem Dachgiebel mit Orientierung zum verbleibenden Grünland zu montieren. Alternativ ist eine Baum- oder Gebäudemontage im Umland zulässig.

4.4 Maßnahme 4 – Rodungsbeschränkung
Die Rodung der Hecke an der Straße „Auf dem Wollerscheid“ zur Herstellung der privaten Verkehrsfläche muss im Zeitfenster 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Anpflanzen von Schnitthecken
Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind entlang der Straßenverkehrsflächen Rotbuchenschnitthecken in einer Höhe von mindestens 1.00 m über natürlichem Gelände anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Unterbrechungen für Einfahrten und Zuwegungen sind innerhalb des MU 1 insgesamt zweimal bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 4.00 m, innerhalb des MU 2 jeweils pro Baugrundstück einmal mit einer maximalen Breite von 3.00 m zulässig.
Bei der Ausführung und Pflege der Bepflanzung muss sichergestellt werden, dass die Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden.
Qualität: Fagus sylvatica, 60 – 80 cm je lfdm., ohne Ballen.

5.2 Erhalt von Schnitthecken
Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze die vorhandenen Rotbuchenschnitthecken dauerhaft und unversehrt zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

B ~~A.~~ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB,§ 89 Bau O NRW)*

1. **Dachgestaltung**
   1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25°- 45°, für Pultdächer 15° - 45°.
   2. Flachdächer sind nur zulässig für untergeordnete Bauteile bis zu einem Grundflächenanteil bis maximal 30 %.

   3. Die Farbe der Bedachungen bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz oder anthrazit zu wählen. Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.

   4. Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung *in Form von Solarkollektoren/Solarthermie* sind gestattet.*

   *5. Im Rahmen der Bauantragstellung ist eine Bemusterung der Dacheindeckung beizubringen.**

2. **Steingärten**
   Sämtliche Vorgarten- und Grünflächen außerhalb der befestigten Wege-, Terrassen- und Stellplätze sind als Vegetationsflächen anzulegen. Steingärten sind unzulässig. *Der versiegelte Anteil in dem Vegetationsbereich darf 15 % nicht überschreiten.**

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 Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. *Mit der Bebauung der freien Grundstücke darf erst begonnen werden, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt und die Kanalnetzanzeige für den Umbau des Niederschlagswasserkanalnetzes gestellt ist und die gesamte Maßnahme umgesetzt ist.***
   Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

** Ergänzt nach Stellungnahme der Städteregion Aachen – A63 vom 28.08.2023)*
***Ergänzt nach der Stellungnahme der Städteregion Aachen – A70 mit Schreiben vom 28.08.2023*

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.

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 ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD – Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergundklasse 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

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.~~

*Für die Verwertung von RC- sowie Bodenmaterialien ist der jeweilige Grenzwert der Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzVO – zu beachten. Es dürfen nur Recycling-Baustoffe verwendet werden, die güteüberwacht hergestellt sind.**

<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.

**Geändert nach der Stellungnahme der Städteregion Aachen – A70 mit Schreiben vom 28.08.2023*

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.

*Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Begleitung**
*Im Rahmen der konkreten Tiefbauplanung ist ein Bodenschutzkonzept durch eine bodenkundlich geeignete Person (s. Zertifizierungsliste Bundesverband Bodenbaubegleiter) zu erstellen. Das Konzept ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn dem Umweltamt der Städteregion Aachen vorzulegen. Die Tiefbauarbeiten sind durch eine zertifizierte bodenkundlich baubegleitende Person zu überwachen.**

5. Verkehrsbelange
Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung von Sichtdreiecken an Einmündungen nachzuweisen.

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.

7. Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsplanung
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Erschließungsplanung (Ing.-Büro Bernd Roder) sowie ein städtebaulicher Vertrag, in dem die private Erschließung dargestellt und geregelt ist.

8. Entwässerungskonzept
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Entwässerungskonzept (Ing.-Büro Bernd Roder).

9. Leitungsschutz**
Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut 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.*

Falls diese angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung

**Ergänzt nach der Stellungnahme der Städteregion Aachen – A70 mit Schreiben vom 28.08.2023*
*** Ergänzt nach der Stellungnahme der Regionetz mit Schreiben vom 07.08.202*

mit den Verantwortlichen durchzuführen.
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.**

10.Kriminalprävention**

*Es wird auf das Beratungsangebot der Polizei zur baulichen Kriminalprävention im Rahmen der Bauantragstellung hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP/O Kriminalprävention/Opferschutz - unter. 0241 / 9577-34401 ist erforderlich.***

11.Fluglärm**

*Weil das Plangebiet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet und damit Lärmemissionen aus diesem ausgesetzt ist wurde ein entsprechender Hinweis in der Planung ergänzt.****

* *Ergänzt nach der Stellungnahme der Regionetz mit Schreiben vom 07.08.202*
** *Ergänzt nach der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Aachen mit Schreiben vom 02.08.2023*
*** *Ergänzt nach Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr , Schreiben vom 03.08.2023*