Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“

in Simmerath Ortsteil Rurberg

Gemeinde Simmerath

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A

Stand: 20.04.2026 (Entwurf - Offenlage)

Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung sind in rot hervorgehoben



Dipl.-Ing. Architektin

Lara Hoffmann

Dornenkreuzstraße 4

53227 Bonn

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung 4
2. Verfahren 4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes 4
4. Ausgangssituation und Umgebung 5
5. Übergeordnete Planungen 6
5.1. Landes- und Regionalplanung 6
5.2. Flächennutzungsplan 7
5.3. Landschaftsplan 8
5.4. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht 9
5.5. Sonstige Planwerke 10
6. Städtebauliches Konzept 10
6.1. Erschließung 11
6.2. Bebauung 11
6.3. Lärmschutzwand 12
6.4. ~~Spielplatz /~~ Öffentliche Grünflächen 12
6.5. Regenrückhaltebecken 12
6.6. Energiekonzept / Nahwärme 12
7. Auswirkungen der Planung 12
7.1. Verkehr 12
7.2. Ver- und Entsorgung 13
7.3. Immissionsschutz 14
7.4. Umweltbericht 15
7.5. Artenschutz 15
7.6. Klimaschutz und Klimaanpassung 18
7.7. Flächenbilanz 20
7.8. Bodenordnung 21
7.9. Kosten 21
8. Planungsrechtliche Festsetzungen 22
8.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 22
8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 22
8.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO) 23
8.4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 24
8.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 24
8.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 25

8.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)....27
8.8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)....27
8.9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)....28
8.10. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)....28
8.11. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)....28
8.12. Öffentliche Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)....28
8.13. Luft-Wärmepumpen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)....28
8.14. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)....28
9. B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)....29
9.1. Gebäude....29
9.2. Dachgestaltung....29
9.3. Dachaufbauten....29
9.4. Werbeanlagen....29
9.5. Gestaltung unbebauten Flächen....29
9.6. Stellplätze und Garagenzufahrten....30
10. Gutachten....30

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Simmerath besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Es besteht eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Simmerath, der mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in den einzelnen Teilorten Rechnung getragen werden soll.

Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Rurberg am westlichen Siedlungsrand zwischen der Straße „In den Brüchen“ und der L 128. Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Mischung verschiedener Wohnformen vor: Einzel-, Doppel-, und Mehrfamilienhäuser sollen ein gemischtes Angebot bieten.

Zudem soll im Plangebiet ein Standort für eine Rettungswache ausgewiesen werden.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über die Straße „In den Brüchen“. Zur L 128 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand geplant.

2. Verfahren

Bisher sieht der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 ein Sondergebiet mit der Errichtung von Ferienhäusern vor. Diese Planungen wurden jedoch nie umgesetzt. Für die Entwicklung eines Wohngebietes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Der neu aufgestellte Bebauungsplan ersetzt im Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes 116.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden, da der südliche Teil des Plangebiets im Flächennutzungsplan (FNP) derzeit noch als SO-Gebiet ausgewiesen ist. Die restlichen Flächen sind im FNP bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde am 26.11.2024 gefasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich östlich der L 128 und grenzt östlich an die Baugrundstücke der Straße „In den Brüchen“ an. Südlich wird das Plangebiet von einem Feldweg begrenzt, nördlich schließen sich teils Wiesen- und Wohngrundstücke an.

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Ortsteils Rurberg angrenzend an die L 128 und umfasst die Flurstücke, 354, 355, 356, 357, 359, 360, 362, 363, 750 (An der Eiche), 751, 755 und Teile der Flurstücke 142 (südlicher Feldweg zur Anbindung der Rettungswache) und 361 (L 128, notwendig zur Errichtung der Lärmschutzwand). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,87 ha.



Abb. 1: Quelle: eigene Darstellung

4. Ausgangssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer parallel zur L 128 verlaufenden zweigeteilten Gehölzstruktur. Im Plangebiet befinden sich vereinzelte Obstbäume.

Der Planbereich grenzt an ein bestehendes Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung an.

Über den südlich angrenzenden und den durch das Gebiet verlaufenden Feldweg bestehen Wegeverbindungen über die L 128 hinweg an die westlich angrenzenden Frei- und Erholungsflächen. Über die Straße „In den Brüchen“ und „Seeufer“ ist das geplante Baugebiet an den Rursee angebunden.

Das Gebiet fällt von Nordwesten nach Südosten zum Rursee hin ab. Es besteht ein Höhenunterschied von ca. 25 m.

Der Ortsteil Rurberg liegt in ca. 8 km Entfernung zum Hauptort Simmerath mit seinen Einkaufsmöglichkeiten und Verwaltungseinrichtungen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1. Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (1. Änderung 2019) führt die Gemeinde Simmerath als Grundzentrum auf.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASBz) mit zweckgebundener Nutzung vorrangig für Freizeitwohnen und der Unterbringung von Einrichtungen für sportliche und Erholungszwecke dargestellt.

Im aktuellen Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans (Stand September 2024) ist das Plangebiet aufgrund der Einwohnerzahl des Ortsteils als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) dargestellt.

Die bisher vorgesehene „zweckgebundene Nutzung vorrangig für Ferienwohnen und der Unterbringung von Einrichtungen für sportliche und Erholungszwecke“ soll zugunsten der Schaffung dauerhaften Wohnraums für die Deckung der Wohnraumnachfrage in Simmerath nicht mehr weiterverfolgt werden.

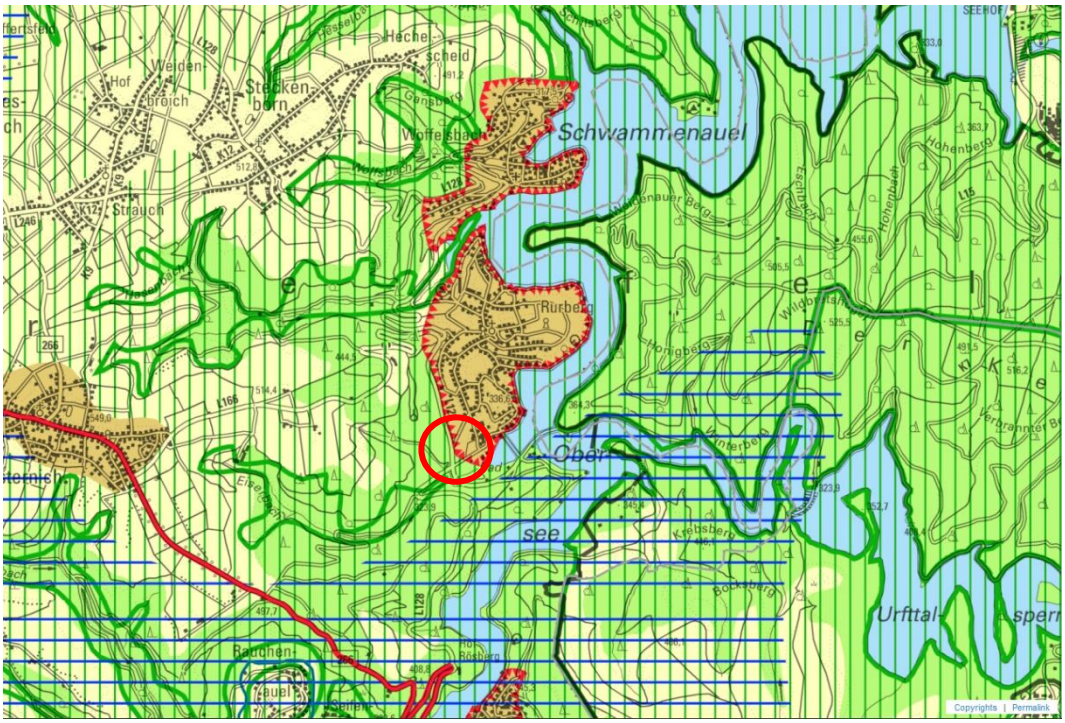


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan 2003, Quelle: Bezirksregierung Köln

5.2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Gebiet größtenteils als Wohnbauflächen aus. Die südwestliche Ecke ist als Sondergebiet „Flächen, die der Erholung dienen“ ausgewiesen, dabei ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf und berücksichtigt nicht die bis zum südlichen Feldweg durchgehenden Flurstücke.

Die geplante Ausweisung des gesamten Plangebiets als Wohnbauflächen entspricht in Teilen nicht dem Flächennutzungsplan, dieser ist daher im Parallelverfahren zu ändern. Die geplante Abweichung ist geringfügig und entspricht den gemeindlichen Zielen, mehr Wohnbauflächen anzubieten. Die bisher mit der Ausweisung als Sondergebiet „*Flächen, die der Erholung dienen*“ geplante Entwicklung soll zugunsten der Schaffung dauerhaften Wohnraums nicht mehr weiterverfolgt werden.

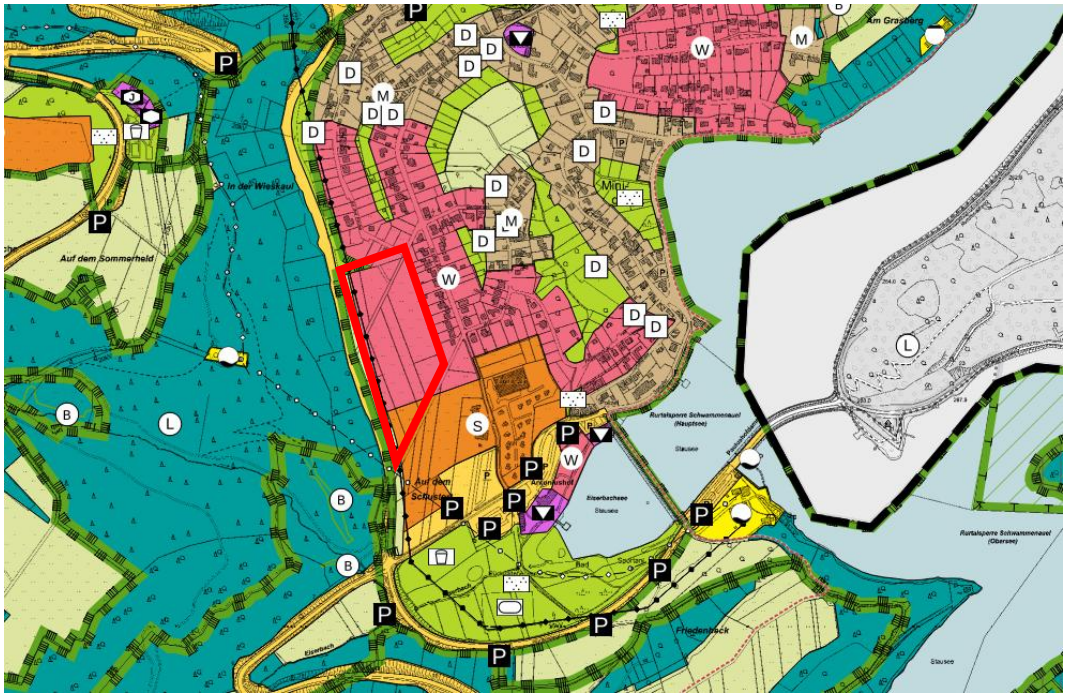


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de

5.2.1. Alternativenprüfung:

Im Ortsteil Rurberg stehen aufgrund der Topografie, der Lage am See, zu steiler Hanglagen keine alternativen Flächen unmittelbar am Ort für die Baulandentwicklung zur Verfügung. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von 2012 fanden in allen Simmerather Ortsteilen Bürgerveranstaltungen statt, um die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zu ermitteln. Die nun überplanten Flächen sind das Ergebnis dieser Evaluation. Ferner sind die Flächen bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die generelle Umsetzungsmöglichkeit aus naturschutzfachlichen Belangen vorabgestimmt. Die Alternativenprüfung hat also bereits zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes stattgefunden.

5.2.2. Standort Rettungswache

Die Notwendigkeit des Standortes ergibt sich aus dem Rettungsdienstbedarfsplan in derzeit geltender Fassung. Die hierfür zugrunde gelegten Fahrzeitisochronen in Verbindung mit der abstrakten Gefährdungslage des Schwimmbereichs am Eiserbachsee sowie der nachweisbaren Einsatzzahlen im Bereich des Rurseetals ergeben für die Standortprüfung, dass ein Rettungswagen in Rurberg vorzuhalten ist und

beispielsweise eine Verlegung nach Woffelsbach zu einer erheblichen Schwierigkeit der Erreichungsgrade führt.

Alternative Standorte in Rurberg

Der Standort für die Rettungswache wurde gewählt, da durch die Lage unmittelbar an der L128 die Alarmausfahrt die schnelle Erreichbarkeit der Einsatzziele gewährleistet, hierzu zählen z. B. das Nationalparktor, des Damms zwischen Eiserbachsee und Hauptsee sowie die Nähe zur Slipanlage am Eiserbachdamm für die Übergabe von Patienten aus dem Wasserrettungsdienst.

Andere Standorte in Rurberg kommen durch die engen Straßenräume nicht infrage. Die Lage am Ortsrand ist auch hinsichtlich der Lärmthematik günstiger, da seltener mit Einsatzhorn gefahren werden muss. Zudem verfügt die Gemeinde Simmerath derzeit nicht über eigene Grundstücke in Rurberg.

5.3. Landschaftsplan

Der geplante Geltungsbereich überschneidet sich im Westen des Plangebiets im Bereich der Landesstraße mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG-5304-0031 (Bezeichnung gem. Geoportal NRW). Betroffen ist eine Fläche von ca. 57 m².

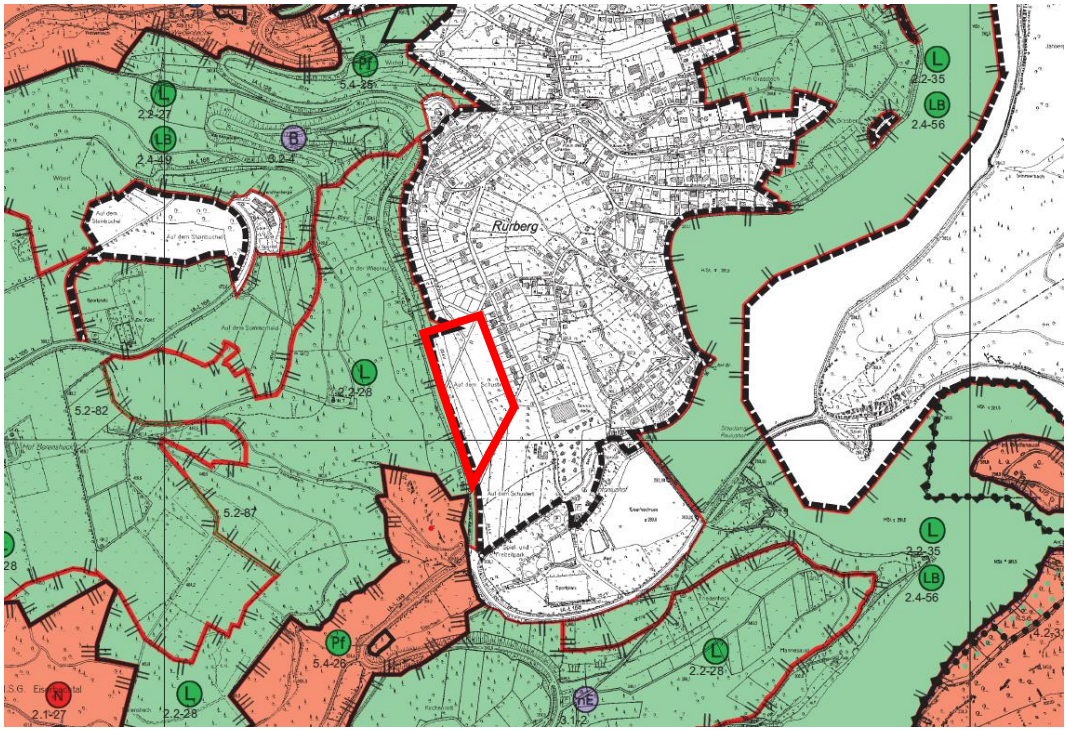


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Quelle: https://www.staedteregion-aachen.de/fileadmin/user_upload/LPV-Festsetzungskarte.pdf

Die Überschneidung resultiert daraus, dass das Landschaftsschutzgebiet gemäß Geoportal NRW die gesamte Straßenparzelle der Landesstraße L 128 inklusive befestigter Straßenfläche und das östlich der Verkehrsfläche gelegene Verkehrsgrün umfasst. Im rechtskräftigen Landschaftsplan V „Simmerath“, Festsetzungskarte A (Stand: 1. Änderung, August 2004) sind die Parzellen nicht dargestellt.

Die zum Schallschutz des Plangebiets notwendige Errichtung der Lärmschutzwand muss aufgrund der Topgrafie in unmittelbarer Nähe zur Fahrbahn erfolgen, um das tiefer gelegene Wohngebiet optimal zu schützen und die Höhe der Lärmschutzwand auf 2,0 m zu begrenzen, was auch für das Landschaftsbild wünschenswert ist. Der im Norden entlang der L 128 gelegene Gehölzstreifen innerhalb das LSG wird mit einem

Erhaltungsgebot festgesetzt. Im südlichen Teil ist begleitend zur Lärmschutzwand ein Pflegeweg notwendig, dieser überschneidet mit Teilflächen von 3,7 bzw. ca. 50 m² das LSG.

Das Plangebiet liegt (bis auf den Teilbereich der L 128) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 116 aus dem Jahr 1984, so dass die aktuell überplanten Flächen in bereits überplanten Flächen liegen. Belange des Landschaftsschutzes stehen der Planung nicht entgegen.

Westlich grenzt Landschaftsschutzgebiet 2.2-28 und Naturschutzgebiet 2.1-27 an.

5.4. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 116, welcher das Plangebiet als Sondergebiet (Ferienhausgebiet) festsetzt. Die Planungen wurden jedoch nicht umgesetzt.



Abb. 5 / 6: geltender B-Plan und geplante Änderung Januar 2026

Östlich grenzt der Bebauungsplan 124 c an, welcher die unmittelbar angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausweist. Zulässig sind dort Einzel- und Doppelhäuser mit einer GRZ/GFZ von 0,4 / 0,8 mit bis zu 2 Vollgeschossen.

5.5. Sonstige Planwerke

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Gebiets von Nordosten (An der Eiche, Flurstück 750) aus vor. Eine zweite Anbindung erfolgt von Südosten vom Feldweg (Flurstück 124) aus.



Abb. 7: Städtebauliches Konzept (überarbeitet), Stand Januar 2026

An der Nordwestzufahrt liegen zwei Grundstücke für Geschosswohnungsbau, s bieten die Möglichkeit, etwas verdichtete und barrierefreie Wohnformen anzubieten. Es folgen Grundstücke, die mit Doppel- oder Einzelhäusern bebaut werden können. Zu den Gebietsrändern werden Grundstücke für Einzelhäuser angeboten.

Zur L 128 entsteht eine Lärmschutzwand, im südlichen Bereich mit parallel verlaufendem Pflegeweg.

6.1. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets von Nordosten erfolgt auf der Parzelle (Flurstück 750) des bestehenden Feldweges (Verlängerung der Straße „An der Eiche“). Dies ermöglicht auch, den bestehenden Kanal zur Entwässerung der L 128 weiterhin zu erhalten.

Eine zweite Anbindung erfolgt von Südosten vom Feldweg (Flurstück 142) aus.

Die interne Erschließung erfolgt als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4.80 m. Über das Gebiet verteilt werden ca. 17 öffentliche Stellplätze als Längsparker mit einer Breite von 2.00 m angeordnet.

In Verlängerung des Feldwegs (An der Eiche) soll eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur L 128 und in der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße nach Süden soll eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum angrenzenden südlichen Feldweg für die Anbindung des Quartiers an den umgebenden Landschaftsraum entstehen.

Ein Teilstück des südlich angrenzenden Feldwegs soll für die Anbindung der Rettungswache an die L 128 als Verkehrsfläche ausgewiesen werden und wird daher mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die genaue Ausbildung der Einmündung ist im weiteren Verfahren zu klären. Diese Ein- bzw. Ausfahrt ist nur für die Rettungsdienste vorgesehen. Die reguläre Anbindung der Rettungswache für Mitarbeiter ist über das Plangebiet geplant.

Im südlichen Teil des Gebiets wird parallel zur neuen Lärmschutzwand ein Pflegeweg angelegt, im nördlichen Bereich wird aufgrund des nachgewiesenen Haselmausvorkommens auf die Anlage eines Pflegeweges verzichtet, um den nördlichen Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten. Der südliche Pflegeweg kann von beiden bestehenden Feldwegen für Pflegefahrzeuge erreicht werden.

Gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) wurde die interne Straßenaufteilung im nördlichen Plangebiet überarbeitet und die Straßenquerschnitte insgesamt reduziert, um die Verkehrsfläche zugunsten von Wohnbauflächen zu reduzieren.

6.2. Bebauung

Vorgesehen ist für alle Bauformen (Geschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhäuser) eine ein- bis zweigeschossige Bebauung (maximal 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) – korrespondierend mit dem angrenzenden Wohngebiet.

Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer. Diese Dachformen eignen sich gut für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die zulässigen Grundstücksausnutzungen (GRZ/GFZ) lehnen sich an die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete an.

Am Südende des Quartiers wird eine Baufläche für die Einrichtung einer Rettungswache mit direktem Anschluss an die L 128 vorgesehen.

6.3. Lärmschutzwand

Parallel zur L 128 wird eine Lärmschutzwand (Höhe 2.00 m) zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm angeordnet. Diese erhält im Bereich des Feldweges eine Unterbrechung so dass die Querung der L 128 zum Landschaftsschutzgebiet hin für Fußgänger- und Radfahrer möglich ist.

6.4. ~~Spielplatz /~~ Öffentliche Grünflächen

Aufgrund der Nähe zu den Spielplatzeinrichtungen am Rursee in unmittelbarer Nähe wird kein Spielplatz im Quartier vorgesehen.

Parallel zur L 128 werden Flächen als öffentliches Grün (Verkehrsgrün) ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist die Errichtung der Lärmschutzwand vorgesehen.

6.5. Regenrückhaltebecken

Im Südosten des Plangebiets wird an der tiefsten Stelle im Gelände ein offenes Regenrückhaltebecken für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (für ca. 90-95 % des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers) angeordnet.

Ein zusätzliches kleineres Regenrückhaltebecken (für das restliche anfallende Niederschlagswasser) ist aufgrund der Topgraphie an der Nordzufahrt zur Entwässerung der Straßenverkehrsfläche notwendig.

6.6. Energiekonzept / Nahwärme

Die Baufelder für Mehrfamilienhäuser könnten in Kooperation mit dem Versorger *STAWAG* mit Nahwärme versorgt werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Verkehr

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung (P4, Prof. Dr.-Ing. Christof Hebel, Dipl.-Ing. Bernd Billion, Aachen, Juli 2025, Anlage 4) durchgeführt, welche die Auswirkungen des geplanten Baugebiets betrachtet. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

„Bedingt durch die veränderte Verkehrsführung in der Ortslage Rurberg, mit Öffnung der Straße Seeufer für beide Fahrrichtungen, wird für den Quell- und Zielverkehr diese Anbindung maßgeblich, da sie die zeitgünstigste und komfortabelste Verbindung für den Kfz-Verkehr in Richtung L 128 darstellt. Für die Untersuchung des Kreuzungspunkts Seeufer mit der L 128 wird in diesem Zusammenhang der verkehrstechnisch ungünstigste Fall betrachtet, dass alle gebietsbezogenen Verkehre über diesen Knoten in das übergeordnete Netz eingespeist werden. …

Da die höchsten Kfz-Belastungen in diesem Bereich aufgrund der Nutzungsstruktur (Freizeitverkehre See und Schwimmbad) an Wochenenden auftreten, ist für die Verkehrsuntersuchung gemäß HBS /3/ der Wochenendverkehr maßgebend. Die Erhebung fand daher am Samstag, den 14.6.2025 und am Sonntag, den 15.6.2025 jeweils von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr statt. …

Wesentlich für die Fragestellung des Verkehrsablaufs und die Verkehrsqualität der Knotenpunkte ist die resultierende zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung in der

Spitzenstunde. Es ergibt sich ein zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet von 17 Kfz im Quellverkehr und 39 Kfz im Zielverkehr. Aufgrund der angesetzten Parameter ist real eine geringere Kfz-Belastung sehr wahrscheinlich. …

Auch unter Ansatz der ungünstigsten Rahmenbedingungen (maximales Wochenendverkehrsaufkommen, höchstes Quell- und Zielverkehrsaufkommen des Neubaugebietes) ergibt sich für den untersuchten Knotenpunkt eine sehr gute Verkehrsqualität.“

7.2. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die öffentlichen Netze anzuschließen. Die weitere Klärung ist im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung mit den Versorgern vorgesehen.

7.2.1. 20kV-Leitung

Für die Umsetzung der Planung ist die Verlegung einer bisher über das Gebiet verlaufenden 20kV-Leitung erforderlich. In Absprache mit dem Leitungsträger *Regionetz* soll diese Leitung künftig außerhalb des Gebiets verlaufen, so dass nach bisherigem Planungsstand kein Leitungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen werden. muss.

7.2.2. Trafostation

Für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität muss eine Trafostation errichtet werden. Eine Fläche zur Unterbringung des Trafos wurde in Absprache mit dem Leitungsträger *Regionetz* an zentraler Stelle unmittelbar an der Planstraße vorgesehen.

7.2.3. Trinkwasser, Löschwasser,

Die Versorgung des Gebiets mit Frisch- und Löschwasser ist im Rahmen des Frühzeitigen Beteiligung mit den Versorgern abzustimmen.

7.2.4. Entwässerung / Umgang mit Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebiets ist gemäß aktuellen Regelwerken im klassischen Trennsystem mit Regenrückhaltung geplant. Aus Kostengründen soll die Regenrückhaltung als oberirdisches Becken ausgestaltet werden.

Aus topographischen Gründen entwässert das Baugebiet Schustert in Richtung von zwei möglichen Anschlusspunkten: Teil Nord in Richtung „Barbarastraße“ und Teil Süd in Richtung „In den Brüchen“.

Teil Nord

Das nördliche Teilgebiet der geplanten Erschließung durchfließt ein RW-Kanal, der von der Landesstraße (Eigentümer in diesem Bereich: Straßen-NRW) kommt und am Übergang ins Baugebiet Schustert in den gemeindeeigenen Kanal (Schacht 4421R.015) eingeleitet wird. Der weitere Verlauf in der Ortslage führt über die Barbarastraße und Privatgrund (u.a. Am Kanal 4) bis zum Rursee.

Im Bereich des Kanals von Straßen-NRW wird Oberflächenwasser der Landesstraße (DTV ca. 1.500 KFZ/24h) in den genannten Kanal eingeleitet, das behandelt werden muss (Trennerlass / DWA-A102 / …). Am Übergang StraßenNRW / kommunaler Kanal soll daher für dieses behandlungsbedürftige Niederschlagswasser eine Regenwasser-Behandlung gebaut werden. Die Vermischung von behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser mit „sauberem“ Niederschlagswasser des Wohngebiets ist nicht

sinnvoll, da damit aus hydraulischen Gründen eine Behandlungsanlage unverhältnismäßig groß dimensioniert werden müsste.

Teil Süd

Der südliche Teil des Baugebiets soll Niederschlagswasser über das geplante offene Erdbecken verzögert in Richtung des bestehenden RW-Kanals am südlichen Seeufer leiten (Anschlusspunkt Kreuzung Seeufer / In den Brüchen). Am dortigen bestehenden RW-Kanal sind Verkehrsflächen (inkl. Parkflächen) im Bereich des Rursees angeschlossen, so dass kurz vor der Einleitung eine Reinigung mit einem Lammellenklärer erfolgt. Der Anschluss an den bestehenden RW-Kanal erfolgt über einen Ableitungskanal in der Straße „An den Brüchen“. Denkbar ist eine Trasse im Bankett (bislang keine bestehenden Leitungen in diesem Bereich bekannt).

Zisternen auf den privaten Baugrundstücken für die Grauwassernutzung sind zulässig, können jedoch nicht in die hydraulischen Berechnungen zur Rückhaltung von Regenwasser eingerechnet werden. Es besteht in jedem Fall Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Kanalisation – sowohl für das Schmutz- als auch für das Regenwasser.

7.3. Immissionsschutz

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Heine + Jud, Stuttgart, 05. Juli 2024, Anlage 1) wurden die Auswirkungen der angrenzenden L 128 hinsichtlich auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms untersucht:

Ohne die Errichtung einer Lärmschutzwand werden die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 7 dB überschritten. Untersucht wurden daher in einem Zwischenbericht drei Varianten für die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der L 128. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 können als weiteres Abwägungskriterium die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) herangezogen werden. Diese stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Als Grundlage für die weitere Planung wurde die untersuchte Variante 1 (in Länge des Plangebiets) gewählt, da hierbei bereits die Zumutbarkeitsschwelle nicht mehr überschritten wird.

Durch die Hanglage sind nur nahe der L 128 gelegene Gebäude im 2. Obergeschoss betroffen (8 m über Gelände). Je weiter entfernt von der Straße und damit tiefer liegende Gebäude im Plangebiet sind durch Verkehrslärm von der L 128 weniger betroffen.

Mit der nunmehr geplanten Lärmschutzwand werden die Orientierungswerte tags um bis zu 1 dB und nachts um bis zu 4 dB überschritten. Daher sind weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen und für die in Lärmpegelbereich II (und höher) gelegenen Gebäude und Bauteile wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche (AWB) wie Terrassen, Balkone, etc. zu schützen. Nach geltender Rechtsprechung sind zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags auch für die Außenwohnbereiche Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Im Erdgeschoss werden Pegelwerte > 62 dB(A) tags nicht erreicht. Daher sind Terrassen und Aufenthaltsbereiche uneingeschränkt möglich. Auf Höhe des ersten und zweiten Obergeschosses treten Pegelwerte > 62 dB(A) unmittelbar im Bereich östlich der

Lärmschutzwand auf. Da sich die betroffenen Bereiche außerhalb der Baufenster befinden und die Errichtung von Balkonen, Loggien o.Ä. hier daher nicht möglich ist, sind für Außenwohnbereiche keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls zu betrachten. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt nicht unmittelbar über die Landesstraße L128, sondern voraussichtlich von Osten über die Straßen „An der Eiche“ und „In den Brüchen“. Durch den hinzukommenden Erschließungsverkehr können die daraus resultierenden Pegelzunahmen an der bereits bestehenden Wohnbebauung durchaus abwägungsrelevant sein. Die Höhe des Erschließungsverkehrs wird sich jedoch in dem für Wohngebiete typischen Bereich bewegen, sodass sich die daraus ergebenen Beurteilungspegel nicht im gesundheitsschädlichen Bereich von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) liegen werden. Hinzukommt, dass durch die neuen Wohnhäuser zwischen bestehender Bebauung und Landesstraße sowie durch die geplante Schallschutzwand dafür sorgen, dass sich die Schallimmissionen im Bestand unmittelbar östlich des geplanten Wohngebiets durch deren abschirmende Wirkung voraussichtlich verringern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel benötigten Wohnraum in Simmerath zu schaffen. Die geplante Lage des Baugebiets berücksichtigt, dass hier bereits Baurecht (wenn auch als Sondergebiet für Erholung) besteht.

7.3.1. Aktiver Lärmschutz – Lärmschutzwand

Entlang der L 128 wird mit 2,00 m Höhe über Oberkante Fahrbahn die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß R_w von mindestens 20 dB festgesetzt (Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 7.1). Die Lärmschutzwand ist im weiteren Verfahren – auch hinsichtlich der Unterbrechung für den Geh- und Radweg - detaillierter zu planen.

7.3.2. Passiver Lärmschutz

Ab Lärmpegelbereich II und höher (Die Lärmpegelbereiche sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt) sind passive Maßnahmen (z.B. Ausstattung von Außenbauteilen und Fenstern oder Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen) zu treffen. Diese wurden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 7.2 festgesetzt. Diese Maßnahmen betreffen Baufelder in der Nähe der L 128.

Die Nachweisführung des ausreichenden Schallschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung von Gebäuden und Grundrissen.

7.4. Umweltbericht

Parallel zum Verfahren wurde gemäß BauGB ein Umweltbericht durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster aufgestellt (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, 03.03.2026, siehe Begründung Teil B).

7.5. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden in einem „Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe II“ geprüft (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, 22. Oktober 2024, Anlage 2). Der Gutachter kommt zu folgender Einschätzung:

„Im vorliegenden Beitrag erfolgt eine Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten Ausweisung von Wohnbauland im Plangebiet Nr. 17 „Schustert“ in Simmerath-Rurberg auf Arten mit Relevanz für die Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG und eine Bewertung dieser Auswirkungen im Hinblick auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Artenschutzprüfung Stufe II).

Die Ermittlung betroffener Arten erfolgte durch vorhabenbezogene Erfassungen der Vögel (Revierkartierung), der planungsrelevanten Säugetierart Haselmaus sowie des Quartierpotenziales für Fledermäuse im Plangebiet im Jahr 2023.

*Die Erfassung der Quartiermöglichkeiten für **Fledermäuse** im Plangebiet erbrachte Nachweise von 3 Bäumen mit diesbezüglich geeigneten Baumhöhlen bzw. -spalten. Diese Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Falle unvermeidbarer Inanspruchnahmen besteht die Möglichkeit, das Eintreten artenschutzrechtlicher Tötungs- und Schädigungstatbestände durch Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungsrisiken (Besatzkontrollen vor Durchführung der Fällung, ggf. weitere Schutzmaßnahmen) sowie durch vorsorgliche CEF-Maßnahmen zur Sicherstellung des Quartierangebotes (Anbringen von Fledermauskästen) zu vermeiden. Weiterhin sind mögliche Störwirkungen lichtempfindlicher Fledermausarten durch Außenbeleuchtungen durch Maßnahmen zur Minderung von Lichtemissionen zu minimieren. Bei fachgerechter Umsetzung der genannten Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände erfüllt.*

*Die Haselmaus wurde im nordwestlichen Plangebiet nachgewiesen. Der besiedelte Gehölzstreifen bleibt laut Planung erhalten. Mögliche Eingriffe im Zuge der Errichtung der Lärmschutzwand und im Zuge von Pflege-Rückschnitten sind zu vermeiden bzw. zu minimieren, so dass es allenfalls zu sehr kleinflächigen bzw. randlichen Betroffenheiten des Gehölzstreifens kommt. Unvermeidbare Eingriffe sind außerhalb der Aktivitätszeit der Haselmaus durchzuführen. Bei wirksamer Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen treten keine Verbotstatbestände ein. Ein Brutstandort der **Mehlschwalbe** wurde an einem Gebäude ca. 100 m entfernt vom Plangebiet. Das Vorhaben ist nicht mit einem Verlust essenzieller Nahrungshabitate für dieses Vorkommen oder sonstigen Beeinträchtigungen verbunden, die Verbotstatbestände auslösen könnten.*

*Ein Brutplatz des **Schwarzmilans** wurde ca. 40 m nordwestlich des Plangebietes nachgewiesen. Da nicht mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden kann, dass das Brutpaar nach Baubeginn bzw. Realisierung des Vorhabens an dem Brutplatz festhält, wird von einem möglichen Funktionsverlust des Brutstandortes ausgegangen, weiterhin von einem möglichen Tötungsrisiko für Jungvögel infolge Brutabbruch, falls Bauarbeiten im Plangebiet während der Brutzeit beginnen. Dieses Risiko kann minimiert werden, indem der Beginn von Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgt (Vermeidungsmaßnahme). Falls der Brutstandort nach Beginn der Bauarbeiten bzw. Durchführung des Vorhabens nicht mehr genutzt wird, kann in Anbetracht des Angebotes an Waldbeständen in der weiteren Umgebung des Plangebietes begründet davon ausgegangen werden, dass für das betroffene Brutpaar Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang gegeben sind, so dass keine Schädigungs- und Störungstatbestände eintreten.*

*Ein mutmaßlicher Brutstandort des **Stars** wurde auf einem Privatgrundstück unmittelbar nördlich des Plangebietes festgestellt. Im Zuge bau-, anlage- und betriebsbedingter Störungen wird von einem möglichen Funktionsverlust eines Brutplatzes als Fortpflanzungs-/Ruhestätte ausgegangen. Durch Anbringen von Nistkästen (CEF-*

Maßnahme) können Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-/Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und keine Vebotstatbestände eintreten.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Gastvogelarten Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzspecht und Turmfalke kommt es nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, da das geplante Vorhaben nicht zum Verlust bzw. Funktionsverlust von Brutlebensräumen oder essenziellen Teilhabitaten führt und auch nicht mit Störwirkungen verbunden ist, die die jeweiligen Lokalpopulationen beeinträchtigen könnten.

Für nachgewiesene nicht-planungsrelevante Vogelarten kommt es ebenfalls nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass Eingriffe in Vegetation und Gehölze nicht zu einer Gefährdung von bebrüteten Nestern, Eiern oder Individuen (Jungvögeln) führen.

Fazit:

Der Fachbeitrag zur Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sowie CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und die planungsrelevante Vogelart Star aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.“

Hinweis: Durch die Erweiterung des ursprünglich abgestimmten Untersuchungsbereichs wurde die Untersuchung zu Haselmäusen bis zum Oktober 2024 noch ergänzt. Im nördlichen Gehölzstreifen wurden Haselmausbestände nachgewiesen. Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt diese Flächen daher als Fläche mit Gebot zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 2) auf öffentlichen Grünflächen fest. Im nördlichen Bereich wird daher auch auf die Anlage eines Pflegeweges parallel zur Lärmschutzwand abgesehen.

7.5.1. Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz

Die vom Gutachter vorgeschlagenen **Vermeidungsmaßnahme**

- Maßnahmen zur Tötungsvermeidung: zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen und weitere Maßnahmen (V1)

wurde in die Hinweise aufgenommen, da dies bereits den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes entspricht.

Die **Vermeidungsmaßnahmen**

- Vermeidung einer Gefährdung von Fledermäusen (V1),
- Vermeidung einer Gefährdung von Haselmäusen (V1),
- Vermeidung bzw. Minderung bau- und anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen (V2)
- Minderung von Lichtemissionen (V3)

wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 7.1, 7.2 und 7.3 und 7.4 aufgenommen.

Der nördlich entlang der L 128 vorhandene Gehölzstreifen wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, um den Lebensraum der in diesem Bereich nachgewiesenen Haselmaus zu erhalten. Die Errichtung der Lärmschutzwand muss mit

minimalen Eingriffen in den Gehölzstreifen erfolgen, die Gründung der Lärmschutzwand erfolgt auf Punktfundamenten. Ein geringfügiger Pflege-Rückschnitt des Gehölzstreifens entlang der Straße kann erfolgen.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen **CEF-Maßnahmen**

- A1 Anbringen von Fledermauskästen
- A2 Anbringen von Nistkästen für den Star

wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 7.5 und 7.6 aufgenommen. Die Nistkästen können innerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes (im zeichnerischen Teil mit Pfg2 festgesetzt) angebracht werden und stehen damit unmittelbar im Geltungsbereich zur Verfügung.

7.5.2. Ausgleich Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bei Umsetzung der Planung werden Flächen erstmals versiegelt.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden daher *die ökologischen Werteinheiten der Biotoptypen* zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme dem Wert der Biotoptypen nach Realisierung des Vorhabens (*Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck)* gegenübergestellt.

Für den Teilbereich, der im Bebauungsplan Nr. 116 liegt, werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 als Bestandssituation zu Grunde gelegt.

Die Ökologische Wertigkeit vor dem Eingriff beträgt 213.951 ÖW. Nach dem Eingriff ergibt sich eine Wertigkeit von 157.700 ÖW. Die Differenz von -56.251 ÖW ist über das Ökopunktekonto der Gemeinde Simmerath zu kompensieren.

7.6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleit-planung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst.

Die vorliegende Plankonzeption sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers am Ortsrand auf bisher nicht versiegelten Flächen vor. Verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen dienen dem Klimaschutz:

Anteilig zur Grundstücksgröße sind Baumpflanzungen teils als Neupflanzungen und teils als Erhaltungsgebot festgesetzt.

Vorhandene Grünstrukturen entlang der L 128 am Ortsrand sollen teilweise erhalten bleiben, bzw. bei Verlust durch Baumpflanzungen ersetzt werden.

Das Quartier wird nicht an ein Erdgasnetz angeschlossen, die Wärmeversorgung wird gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Gesetzeslage unter Einsatz regenerativer Energien geplant (z.B. Wärmepumpen).

Die zulässigen Dachformen ermöglichen den Einsatz von Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie).

Der Versiegelungsgrad (GRZ I und II) von 0,4 bzw. 0,6 entspricht dem für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Wert

Notwendige befestigte Flächen für Zuwegungen sollen mit versickerungsoffenen Materialien befestigt werden, um auch hier die Versickerung zu ermöglichen. Somit wird insgesamt ein Beitrag dazu geleistet, dass schwach belastetes Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt.

Helle befestigte Flächen (Pflasterflächen) wirken einer Aufheizung des Quartiers entgegen.

Niederschlagswässer von Privatgrundstücken wird über das separate Regenwasserkanalnetz über ein Rückhaltebecken zeitlich verzögert Grabensystem dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Flachdächer sollen als Gründach ausgebildet werden und sorgen so mit der Verdunstung von Regenwasser für eine niedrigere Oberflächentemperatur. Zudem dienen Gründächer selbst der Artenvielfalt und helfen Niederschlagswasserspitzen zu dämpfen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden Flächen mit der Funktion des Freilandklimas in Anspruch genommen. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Der teilweise Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzstreifen, die Pflanzung von Straßenbäumen, einer Baumreihe im Bereich der Öffentlichen Grünfläche Pfg1 und von Gehölzen im Bereich der Fläche für Versorgung und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden einer negativen klimatischen Wirkung entgegenwirken.

7.7. Flächenbilanz

Geltungsbereich		**48.202**	**m²**	**4,82**	**ha**
ursprünglicher Geltungsbereich		46.836	m²	**4,68**	**ha**
Straßenparzelle L128		1.366	m²	**0,14**	**ha**
Summe Geltungsbereich		**48.202**	**m²**	**4,82**	**ha**
Bruttobauland		**48.780**	**m²**	**4,88**	**ha**
Verkehrsflächen					
Erschließungsstraßen		5.908	m²	**0,59**	**ha**
Feldweg Süd für Rettungswache		497	m²	**0,05**	**ha**
Geh- + Radwege		412	m²	**0,04**	**ha**
Spielplatz		0	m²	**0,00**	**ha**
Trafo		50	m²	**0,01**	**ha**
Regenwasserversickerung		1.148	m²	**0,11**	**ha**
Pflegeweg		716	m²	**0,07**	**ha**
Verkehrsgrün entlang L 128		2.211	m²	**0,22**	**ha**
öff. Grün		910	m²	**0,09**	**ha**
Nettobauland		**36.805**	**m²**	**3,68**	**ha**
Flächenangaben sind ca. Angaben					
Allgem. Wohngebiet		34.949	m²	**3,49**	**ha**
Gemeinbedarfsfläche		1.856	m²	**0,19**	**ha**
Baugrundstücke im WA					
Einzelhaus (E)	46				
Doppelhaushälften (D)	16				
Geschosswohnungsbau (MFH)	2				
Gesamt		**64**			
Durchschnittliche Grundstücksgröße WA				**546**	**m²**
Wohneinheiten (1,5 je Gebäude in E)	1,5	69	WE		
Wohneinheiten (1,0 je Gebäude in D)	1	16	WE		
Wohneinheiten (MFH)	8	16	WE	101	WE
WE pro ha Bruttobauland (nur WA)				29	WE/ha
Einwohner (2,1 je WE)	2,1			212	E
Einwohner pro ha Bruttobauland (nur WA)				216	E/ha

HINWEIS: Die errechneten Wohneinheiten bzw. Einwohnerzahlen dienen einer überschlägigen Orientierung.

7.8. Bodenordnung

7.8.1. Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum. Die Eigentümer haben allesamt ihre Mitwirkungsbereitschaft bekundet, daher wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

7.8.2. Erforderliche Maßnahmen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ist eine (freiwillig vereinbarte) amtliche Umlegung erforderlich, in deren Rahmen Umfang und Lage der Zuteilungswünsche festzulegen ist.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

8.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis 3) gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

Allgemein zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da aufgrund des städtebaulichen Ziels Wohnraum zu schaffen, die die Standortvoraussetzungen nicht gegeben sind. Anlagen für Verwaltungen sind an anderer Stelle in der Gemeinde Simmerath angesiedelt. Gartenbaubetriebe bedingen aufgrund ihres Geschäftsmodells größere Flächenansprüche, welche der geplanten Wohnnutzung zuwiderlaufen. Tankstellen lösen mit ihren dazugehörigen Einrichtungen wie Waschstraßen u. ä. und dem zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr Lärmkonflikte aus und sind auch aufgrund der verkehrlichen Erschließung über eine Wohnstraße hier städtebaulich nicht erwünscht.

Da mit der Ausweisung des Baugebiets Wohnflächen für den dringend benötigten Bedarf geschaffen werden sollen, sollen Ferienwohnungen nur als untergeordnete Nutzung zulässig sein und werden daher auf die ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss (RFB), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die Festsetzungen sichern eine angemessene bauliche Entwicklung, berücksichtigen die Lage am Hang und die angrenzende Bestandsbebauung.

8.2.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 21 a BauNVO)

Tiefgaragen sind nur im Teilbereich 3 (Geschosswohnungsbau) zulässig. Da in diesem Bereich städtebaulich erwünscht ist zugunsten von Freiflächen Parkierung unterirdisch unterzubringen, sich aus dem geneigten Gelände aber ggfs. rechnerisch ein

Vollgeschoss ergibt, sind Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Die Gebäudekubatur ist dennoch durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe ausreichend begrenzt.

Da im gesamten Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, soll auf die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe sind zu große Höhendifferenzen berücksichtigt.

8.2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Der Höhenbezugspunkt orientiert sich im geneigten Gelände des Plangebiets an der jeweiligen Straßenhöhe mittig vor dem Baugrundstück, somit wird den unterschiedlichen Geländehöhen im Gebiet Rechnung getragen und sichergestellt, dass sich bei benachbarten Gebäuden keine zu großen Höhenversprünge ergeben können.

Die zulässige Überschreitung der Traufhöhe bei Gebäuden mit **Pultdach** um maximal 0,50 m ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung des obersten Nicht-Vollgeschosses im Dachraum bei gleichzeitig vertretbarem Erscheinungsbild nach außen.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Traufhöhe nicht überschritten werden, somit ist die Kubatur eines Gebäudes mit Flachdach bei zwei Vollgeschossen auf diese Höhe begrenzt. Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher Staffelgeschoss) wird aber ermöglicht, hier darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten **Dachabschluss** maximal um 3,00 m überschreiten, dies entspricht bei aktuellen Konstruktionshöhen einer Geschosshöhe.

Um den Einsatz von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie auf Flachdächern zu ermöglichen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. bei Gebäude mit Flachdächern und zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss um maximal 1,50 m überschritten werden. Damit solche Anlagen im Straßenbild aber nicht zu sehr in Erscheinung treten, müssen die Hochpunkte solcher Anlagen von der Außenkante Außenwand einen Abstand von 1.00 m einhalten, dies ist z.B. durch eine entsprechende Ausrichtung solcher Module zu erreichen.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten werden mit einer Tiefe bis zu 3,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze ermöglicht. Dies ermöglicht die Einrichtung von Freisitzen hinter der rückwärtigen Baugrenze in ausreichendem Maße und sichert darüber hinaus die städtebaulich erwünschten (von Bebauung freigehaltenen) begrünten Gartenzonen.

Garagen und überdachte Stellplätze / Carports sollen außerhalb der Baufenster nur in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude (und damit unmittelbar am Gebäude) liegen, dabei dürfen sie diese Flächen nur um 3,00 m seitlich und nach hinten überschreiten, um die rückwärtigen Gartenbereiche im Zusammenhang zu erhalten und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch Verschattung zu vermeiden.

Auch Stellplätze sind zugunsten zusammenhängender Gartenflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich um maximal 3,00 m überschreiten.

Tiefgaragen ermöglichen im Teilbereich WA 3 (Geschosswohnungsbau) die Unterbringung von Stellplätzen (Kfz und Fahrräder) unter dem Gebäude und helfen damit, oberirdische Freibereiche zu erhalten. Die notwendigen Zufahrten können zugunsten der Flexibilität bei der Gebäudeplanung auch außerhalb überbaubarer Flächen (z.B. neben den Gebäuden im Bauwich) liegen.

8.4. Mindestbreiten von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Mit der Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke soll mit Rücksicht auf die Lage des Baugebiets einer zu großen Verdichtung im Baugebiet entgegengewirkt werden. Die festgesetzten Werte orientieren sich beim Einzelhaus an einer Hausbreite vom 10,0 m zzgl. beidseitigem Grenzabstand von 3,00 m und bei Doppelhaushälften an einer Hausbreite von 7,00 m zzgl. einseitigem Grenzabstand von 3,00 m. Mit diesen Abmessungen ist immer noch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Klimaschutzes gegeben. Zudem sind beide Maße auch noch so bemessen, dass kostengünstige Bauformen möglich sind.

8.5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Um dem Versorgungsauftrag für die Allgemeinheit nachzukommen ist im Ortsteil Rurberg ein Standort für eine Rettungswache erforderlich. Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlage für gesundheitliche Zwecke – Rettungswache“ ist daher für die Errichtung einer Rettungswache vorgesehen.

Die Fläche wird im Süden des Plangebietes festgesetzt, da hier ohne eine Unterbrechung der geplanten Lärmschutzwand die Zu- und Abfahrt für Rettungsfahrzeuge über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg auf die L 128 - ohne Umweg über das benachbarte Wohngebiet - möglich ist. Über die neue gebietsinterne Erschließungsstraße ist die Anbindung der Wache für Mitarbeiter und für Einsatzfahrten in Rurberg möglich.

Die Ausgestaltung des Knotenpunktes an der L 128 ist mit Straßen NRW im weiteren Verfahren abzustimmen. Vorgesehen sind an diesem Knotenpunkt nur die Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrten.

8.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen dient der Wohnruhe im Gebiet, ermöglicht jedoch in angemessenem Umfang die Errichtung von Einliegerwohnungen bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften.

Im Geschosswohnungsbau wird die Anzahl auf 8 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Die Begrenzung trägt den Anforderungen an den aus der Ausnutzung resultierenden unterzubringenden ruhenden Verkehr Rechnung und berücksichtigt die Lage des Plangebiets am Ortsrand, wo eine darüberhinausgehende Verdichtung städtebaulich nicht erwünscht ist. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Geschossigkeit könnten so z.B. Wohnhäuser entstehen, welche in den beiden Vollgeschosse als 3-Spänner organisiert sind und im zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss bis zu zwei weitere Wohneinheiten bieten.

Da mit der Ausweisung des Baugebiets Wohnflächen für den dringend benötigten Bedarf geschaffen werden sollen, sollen Ferienwohnungen nur als untergeordnete Nutzung zulässig sein. Daher dürfen bei zwei oder mehr Wohnungen je Wohngebäude nur eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Diese muss hinsichtlich ihrer

Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein. Sondergebiete für Erholung sind in benachbarter Lage zum Baugebiet ausgewiesen.

8.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.7.1. Fledermäuse:

Es ist davon auszugehen, dass die Einzelbäume 1, 2 und 3 im Geltungsbereich aufgrund von Baumaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwand und Pflegeweg sowie privater Baumaßnahmen und Gartengestaltungen) nicht erhalten werden können. Die Bäume weisen potentiell Quartierseignung für Fledermäuse auf. Daher sind Gefährdungen von evtl. in Quartieren ruhenden Fledermäusen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, und zwar durch Besatzkontrollen der Baumhöhlen mit Endoskopkamera ca. 2 Wochen vor Durchführung der Fällung, ggf. Verschluss der Baumhöhle/-spalte, sowie, im Falle eines Auffindens von Fledermäusen, weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

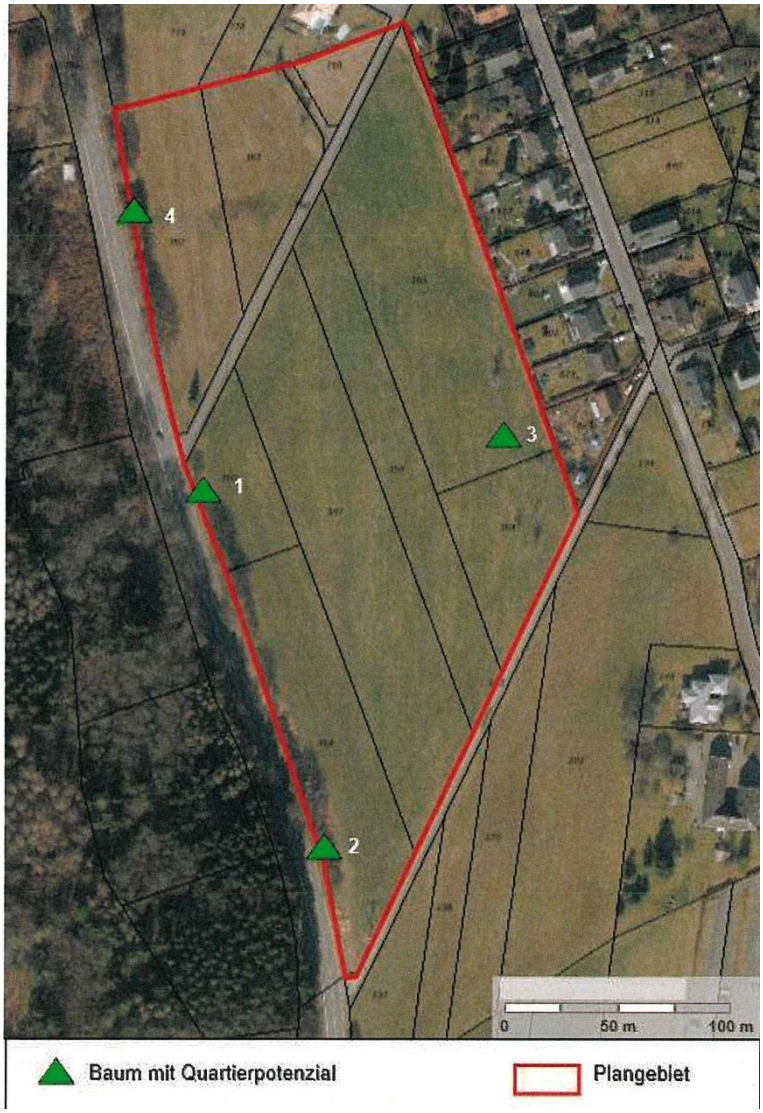


Abb. 8: Baum mit Quartierpotential (Quelle: Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Guido Beuster)

8.7.2. Haselmäuse

Unvermeidbare Eingriffe in den von Haselmäusen besiedelten Gehölzstreifen im nördlichen Plangebiet im Zuge der Errichtung der Lärmschutzwand und im Zuge von Pflege-Rückschnitt sind außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Haselmäusen durchzuführen, d.h. im Zeitraum 15. November bis 28. Februar, da es ansonsten zu direkten Gefährdungen von Individuen kommen könnte.

8.7.3. Erhalt von Gehölzbeständen

Gehölzbestände im Plangebiet und Randbereichen sind soweit möglich zu erhalten und von bau-/anlagenbedingten Inanspruchnahmen freizuhalten. Dies gilt insbesondere für folgende Gehölze:

- Bäume mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse
- nördlicher Abschnitt des Gehölzstreifens an der L 128 als Lebensraum der Haselmaus.

Der nördliche Gehölzstreifen ist zu erhalten. Zu diesem Zweck wurde in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 8.5.1 die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes (im zeichnerischen Teil als Pfg 2 festgesetzt) getroffen. Mögliche Eingriffe im Zuge der Errichtung der Lärmschutzwand sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Weiterhin sind Pflege-Rückschnitte auf äußere Randbereiche des Gehölzstreifens zu beschränken. Die Maßnahme dient zur Vermeidung bzw. Minderung möglicher Verluste von Fortpflanzungs-/Ruhestätten von Fledermäusen und Haselmäusen.

Falls Inanspruchnahmen von Bäumen mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse nicht zu vermeiden sind und bei Besatzkontrollen mit Endoskopkamera (siehe Ziffer 8.7.1) Quartiernutzungen nachgewiesen werden, sind Maßnahmen zur Sicherstellung des Quartierangebotes zu ergreifen (siehe Ziffer 8.7.5).

8.7.4. Artenschonende Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Beleuchtung dienen dem Artenschutz.

8.7.5. CEF-Maßnahme: Nistkästen für Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass die Einzelbäume im Geltungsbereich aufgrund von Baumaßnahmen und Gartengestaltungen nicht erhalten werden können. Die Bäume weisen potentiell Quartierseignung für Fledermäuse auf. Daher müssen bei Nachweis von Quartiernutzungen vor Beginn der Fäll- und Baumaßnahmen mit zeitlichem Vorlauf im zu erhaltenden Gehölzstreifen (Pfg2) Nistkästen unterschiedlicher Ausprägung aufgehängt werden, um Ausweichmöglichkeiten für mögliche Fledermauspopulationen zu schaffen. Pro gefundenem Quartier sollten 5 Fledermauskästen (Rundkästen) verschiedener Bauart (z.B. 2 Fledermauskästen vom Typ 3 FN sowie 3 Fledermauskästen vom Typ 2 FN der Firma Schwegler oder Vergleichbare) aufgehängt werden. Die Funktion der Kästen ist durch regelmäßige Kontrollen und jährliche Reinigung für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren sicherzustellen.

Zugunsten der künftigen Fledermauspopulationen ist je Grundstück mindestens 1 Nistkasten für Fledermäuse aufzuhängen.

8.7.6. CEF-Maßnahme: Nistkästen für Stare

Als Ausgleich für den voraussichtlichen Funktionsverlust eines Brutplatzes des Stars sind 3 für die Art geeignete Nistkästen (z.B. Starenhöhle 3S der Firma Schwegler) an frei anfliegbaren Stellen in Baumbeständen innerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes (Pfg2) des Plangebietes anzubringen. Die Maßnahme muss umgesetzt werden, bevor Bauarbeiten im nahen Umfeld des festgestellten Vorkommens beginnen. Die Funktion der Kästen ist durch regelmäßige Kontrollen und jährliche Reinigung für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren sicherzustellen.

Je Grundstück ist mindestens 1 Nistkasten für Stare aufzuhängen.

8.7.7. Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Zufahrten

Die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen dienen dem Niederschlagswassermanagement und der Grundwasserneubildung.

8.7.8. Helle Oberflächen

Die Festsetzungen zu hellen Materialen mit höherer Rückstrahlfähigkeit (Albedo-Effekt) verhindern die Aufheizung dieser Materialien und damit der näheren Umgebung.

8.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Die Festsetzung von Baumstandorten auf privaten Grundstücksflächen dient der Begrünung des Straßenraumes.

Die Festsetzung eines Pflanzstreifens (Pfg 1) auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Wirtschaftsweges dient der Schaffung eines Ersatzes für die aufgrund der Errichtung von Lärmschutzwand und Wirtschaftsweg entfallenen Gehölze. Er dient gleichermaßen der Eingrünung des Ortsrandes.

Um den Erhalt des nördlichen Gehölzstreifens entlang der L 128 zu sichern, wird die nördliche Gehölzfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhaltungsgebotes (im Planteil als Pfg 2 festgesetzt) festgesetzt. Damit wird der Lebensraum der Haselmaus erhalten.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragendächern dienen der Niederschlagswasserrückhaltung, dem Kleinklima (Begrenzung der Aufheizung von Flächen) und der Artenvielfalt. Die Ausnahmen für technische Aufbauten bis zu einem Flächenanteil von 25 % beziehen sich nicht auf Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie).

8.9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.9.1. Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese dient dem Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm und wurde in der Schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) bei der Ermittlung der

Lärmeinwirkungen auf das Gebiet und bei den daraus resultierenden notwendigen Schutzmaßnahmen berücksichtigt.

8.9.2. Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Diese Schutzmaßnahmen betreffen die zur L 128 liegenden Baufelder, die genaue Lage ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Der Nachweis der Einhaltung des geforderten Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.10. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

8.10.1. Elektrizität

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Die hierfür notwendige Fläche wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen zentral im Gebiet angeordnet.

8.11. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Auf der im zeichnerischen Teil für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesenen Flächen sind ein offene Regenrückhaltebecken für die Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen.

8.12. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen hat im Trennsystem mit Anschluss an den im Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanal zu erfolgen.

8.13. Luft-Wärmepumpen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Regelungen zu Wärmepumpen dienen durch die Vermeidung von Lärmbelastungen dem Schutz schutzbedürftiger Räume.

9. B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

9.1. Gebäude

Zugunsten einer gestalterisch einheitlichen Wirkung sollen Doppelhäuser hinsichtlich ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden.

Damit Baukörper mit obersten Nichtvollgeschossen gerade im geneigten Gelände nicht zu massiv wirken, sollen diese obersten Nichtvollgeschosse (früher Staffelgeschosse) an allen Seiten mindestens 0.30 m eingerückt werden. Zur Talseite hin müssen diese Geschosse mindestens 3.00 m zurückspringen, um zur niedriger liegenden Nachbarbebauung nicht zu massiv in Erscheinung zu treten und zu große Höhendifferenzen zu vermeiden.

9.2. Dachgestaltung

Die Festsetzung unterschiedlicher Dachformen ermöglicht einen gewissen gestalterischen Spielraum, lässt aber das Baugebiet insgesamt noch homogen erscheinen.

Zugunsten der gestalterischen Einheit werden für Doppelhäuser eine Dachform und Neigung vorgegeben, von der nur abgewichen kann, wenn bauordnungsrechtlich gesichert ist, dass mit der anderen Haushälfte eine einheitliche Gestaltung erreicht wird.

Ebenfalls zugunsten der gestalterischen Einheit des Gebiets werden ortstypische Festsetzungen zu Dachmaterialien getroffen, welche dennoch ausreichend gestalterischen Spielraum ermöglichen.

Es wird festgesetzt, dass Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie bei geneigten Dächern mit derselben Neigung und Ausrichtung wie diejenige des Hauptdaches aufzubringen sind, um gerade im geneigten Gelände eine städtebaulich nicht erwünschte Aufständerung entgegen der Dachneigung zu verhindern.

9.3. Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten gewährleisten, dass die eigentliche Dachform als solche noch klar ablesbar ist und Aufbauten eine untergeordnete Rolle spielen. Dies ist gerade hinsichtlich der Lage des Baugebiets am Hang und der sensiblen Lage in Sichtweite das Rursees städtebauliches Ziel.

9.4. Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen ermöglichen in gebietsverträglichem Umfang auf Beruf oder Gewerbe aufmerksam zu machen.

9.5. Gestaltung unbebauten Flächen

9.5.1. Unbebaute Grundstücksflächen

Die Regelungen zu Geländeaufschüttungen ermöglichen moderate Angleichungen an das Straßenniveau und an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum Ausgleich im geneigten Plangebiet. Die Vorgaben zu Böschungsneigungen dienen der verträglichen Gestaltung.

Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen werden in gewissem Umfang erlaubt, ohne dass die bauliche Kubatur im Gelände als weiteres Geschoss in Erscheinung tritt.

9.5.2. Stützmauern

Stützmauern sollen größere Höhenunterschiede sind in mehreren Ebenen abgetreppt überwinden, damit neben dem Gebäude nicht zu große Wandflächen im Gelände in Erscheinung treten.

9.5.3. Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dienen durch bessere Einsehbarkeit der Verkehrssicherheit im Straßenraum gerade bei den als Gemischte Verkehrsfläche geplanten Straßen. Die Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen sichern mit einer gewissen gestalterischen Vielfalt das gemeinsame Erscheinungsbild des neuen Quartiers.

Sichtschutzwände auf der Rückseite der Gebäude ermöglichen Privatheit zu Nachbargrundstücken in verträglichem Umfang ohne zu stark in Erscheinung zu treten.

9.5.4. Vorgärten

Vorgartenflächen welche nicht für Stellplätze o. ä genutzt werden, sollen im Hinblick auf Artenschutz, Klimaschutz und Ortsbild gärtnerisch gestaltet werden.

9.6. Stellplätze und Garagenzufahrten

Die Anforderung an die herzustellende Anzahl der Stellplätze soll sicherstellen, dass die zu erwartenden Kfz auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden kann und der Parkdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu hoch wird.

Die festgesetzte Tiefe von mindestens 5,00 m für Stellplätze und Garagenzufahrten dient der besseren Einsehbarkeit der Verkehrsfläche bei Parkvorgängen. Gleichermaßen werden so Stellflächen vor den überdachten Parkmöglichkeiten geschaffen.

Die Festsetzung eines seitlichen Abstandes von mindestens 1,00 m zu angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Fußwegen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen stellt sicher, dass die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu eingeengt werden, dass die Sicht innerhalb der Verkehrsfläche nicht zu eingeengt wird und dass die Herstellung der erforderlichen Randbefestigungen gesichert ist.

10. Gutachten

Anlage 1 - Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Schustert“ in Simmerath, Heine + Jud, Stand 05. Juli 2024

Anlage 2 - Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I , Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Stand 25. Oktober 2022

Anlage 3 - Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe II, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Stand 22. Oktober 2024

Anlage 4 - Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 233 „Schustert“ in Simmerath-Rurberg, P4, Aachen, Juli 2025

Anlage 5 - Umweltbericht - Begründung Teil B, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Stand 03.03.2026

Anlage 6 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“ in Simmerath (Text, Bestandsplan und Eingriffs-

/Ausgleichsplan), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Stand 03.03.2026