Bebauungsplan Nr. 221 „Kalferscheider Gasse“

in Simmerath

Gemeinde Simmerath

Textliche Festsetzungen

Stand: 16.04.2026 (Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung)

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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

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.

Unzulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Ferienwohnungen

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO i.V. mit § 4 (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

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 Oberkante Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss (OK RFB), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH).

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

2.1.1. Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen **Oberkante Rohfußbodenhöhe** (OK RFB) ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden

Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation der im zeichnerischen Teil eingetragenen benachbarten Höhenpunkte zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken kann zwischen 2 Höhenbezugspunkten gewählt werden.

Im Verfahren zu ergänzen: Die Höhenplanung der Verkehrsfläche wird zur Offenlage ergänzt.

2.1.2. Oberkante Rohfußboden (OK RFB)

Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Sinne dieser Satzung ist der Schnittpunkt der Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss (ohne Bodenaufbauten) mit der Außenkante der Außenwand.

Die maximale Oberkante Rohfußboden ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Verfahren zu ergänzen: Die Höhenplanung wird zur Offenlage ergänzt.

2.1.3. Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhe (TH und FH)

Die Bezugshöhe für die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss.

2.1.4. Traufhöhe

Die Traufhöhe im Sinne dieser Satzung ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der höchste Punkt der Attika im obersten Vollgeschoss bei Flachdächern.

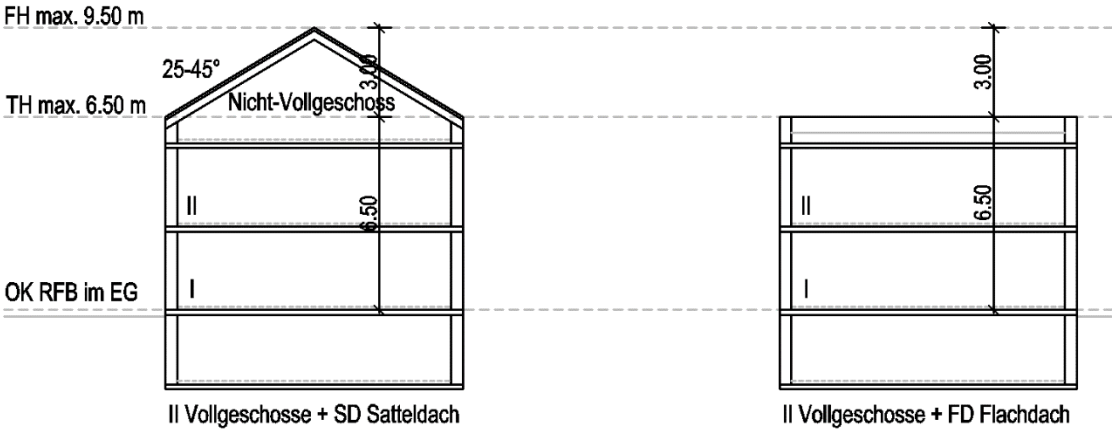


Abb.: max. Traufhöhe bei Satteldach oder Flachdach

Die maximal zulässige Traufhöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei Gebäuden mit **Pultdach** darf die maximal zulässige Traufhöhe um maximal 0,50 m überschritten werden.

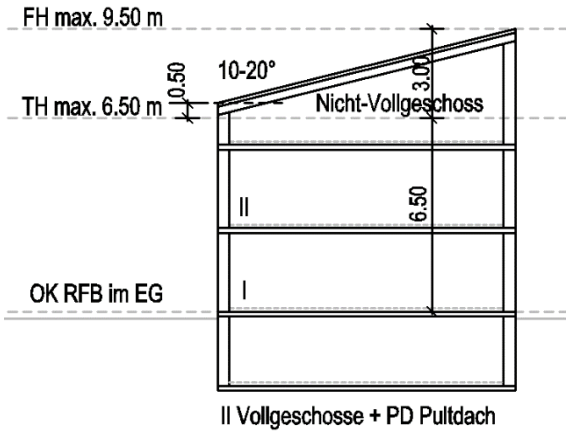


Abb.: Maximale Traufhöhe bei Pultdach

Bei Gebäuden mit **Flachdach** darf die zulässige Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses **nicht** überschritten werden. Ausnahmsweise darf die zulässige Traufhöhe mit Geländern aus nicht flächig geschlossenen Metallprofilen (für Dachterrassen) um bis zu 0,50 m überschritten werden.

Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher Staffelgeschoss, siehe auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Teil B, Ziffer 1.1.2) darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten **Dachabschluss** maximal um 3,00 m überschreiten.

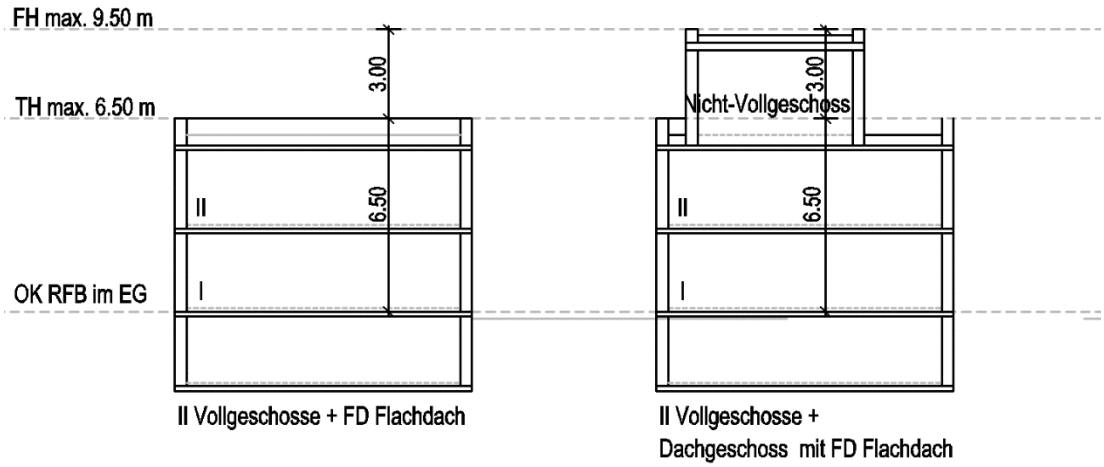


Abb.: Maximale Traufhöhe bei Flachdach mit zus. Nicht-Vollgeschoss

2.1.5. Firsthöhe

Die Firsthöhe im Sinne dieser Satzung ist der höchste Punkt der Dachhaut bei geneigten Dächern (Sattel- oder Pultdächern). Die maximal zulässige Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.1.6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern bzw. für Gebäude mit Flachdächern und zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Hochpunkte solcher Anlagen sollen von der Außenkante Außenwand einen Abstand von 1.00 m einhalten.

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

3.1.1. Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten

Die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um 3,00 m überschritten werden. Gemäß Landesbauordnung notwendige Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

3.1.2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude (Bauwich) zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten. Tiefgaragen sind in den Teilbereichen WA 1 und WA2 unzulässig.

Im Teilbereich WA 3 sind Zufahrten zu Tiefgaragen ausnahmsweise auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

3.1.3. Stellplätze

Stellplätze in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich um maximal 3,00 m überschreiten.

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

In den Teilbereichen WA 1 und WA 2 sind in Einzel- und Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Haus zulässig.

In Teilbereich WA 3 sind maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 darf bei 2 oder mehr Wohnungen je Wohngebäude darf eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Diese muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Es sind nur solche bauliche Anlagen zulässig, welche der Gartennutzung, Gartengestaltung und Garteneinrichtung dienen sowie Spielgeräte.

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

6.1. Gehölze und Vegetationsflächen:

6.1.1. Vermeidung einer Gefährdung von Vogelindividuen, Entwicklungsstadien

Eingriffe in Bäume, Sträucher und Vegetationsflächen im Zuge der Baufeldräumung und das Entfernen eines Nistkastens an einem Baum am östlichen Rand des Plangebietes (im Fall einer unvermeidbaren Fällung des Baumes) sind nur außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten zulässig, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar.

Eingriffe in Vegetationsflächen und Gehölze und das Entfernen von Nistkästen außerhalb dieses Zeitraumes sind nur dann artenschutzrechtlich zulässig, wenn vorab eine Kontrolle der betroffenen Bereiche auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde.

6.1.2. Erhaltung von Haselmaus-Lebensräumen

Die Gehölzstrukturen auf den im zeichnerischen Teil mit Pfg 2 festgesetzten Flächen sind als Lebensraum der Haselmaus zu erhalten.

6.1.3. Vermeidung einer Gefährdung von Haselmäusen:

Rückschnitt, Entnahme der oberirdischen Teile der Bäume und Sträucher ist nur im Zeitraum 15. November bis 28. Februar zulässig. Das Befahren der Gehölzflächen ist unzulässig. Die Entnahme der Stubben und Wurzeln ist im darauffolgenden Frühjahr, ab 20. April zulässig.

Falls Gehölzflächen in Anspruch genommen werden, aus denen Haselmäuse nach der Überwinterung nicht selbstständig in andere Gehölze ausweichen können, sind die Tiere im Jahr vor der Inanspruchnahme aus den Eingriffsbereichen abzufangen und in geeignete bzw. im Rahmen einer CEF-Maßnahme (siehe Ziffer 5.3) optimierte Lebensräume umzusiedeln.

6.1.4. Vermeidung einer Gefährdung von Fledermäusen

Baumbestände im Plangebiet, die von vorhabenbedingter Inanspruchnahme betroffen sind, sind in der unbelaubten Zeit auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (Baumhöhlen, -spalten) zu untersuchen.

Falls Bäume mit Quartiermöglichkeiten gefällt werden müssen, sind Gefährdungen von in Quartieren ruhenden Fledermäusen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, z.B. durch Besatzkontrolle der Baumhöhle/-spalte mit Endoskopkamera vor Durchführung der Fällung, anschließenden Verschluss der Baumhöhle/-spalte oder, bei positivem Befund, weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Bei Baumhöhlen oder -spalten, die sich nicht als Winterquartiere für Fledermäuse eignen (Spalten unter abplatzender Borke, Höhlen, Spalten an Bäumen mit Brusthöhendurchmesser unter 40 cm) kann eine Gefährdung auch durch Fällung im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar vermeiden werden, da in diesem Zeitraum eine Nutzung durch Fledermäuse weitgehend ausgeschlossen ist.

6.2. Artenschonende Beleuchtung

Im Geltungsbereich sind zur Beleuchtung von Straßen, Wegen, Plätzen, Gärten und Gebäuden lediglich insektendicht eingehauste Leuchten ohne UV-Emissionen mit durch Abschirmung zielgerichteter Abstrahlrichtung in den unteren Halbraum und einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin (warmweiß) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden.

6.3. CEF-Maßnahme: Haselmaus – Pfg 3

Auf der im zeichnerischen Teil mit Pfg. 1 festgesetzten Fläche und auf der mit Pfg 3 festgesetzten externen Fläche auf Flurstück 1013 (angrenzend an den Geltungsbereich, siehe auch Ziffer 11) sind geeignete Haselmaus-Lebensräume neu herzustellen durch

- Anlage bzw. Optimierung von struktur- und artenreichen Gehölzstreifen mit Früchte tragenden Gehölzen (z.B. Hasel, Schlehe, Weißdorn, Brombeere, Faulbaum, Holunder, Vogelkirsche, Eberesche, Eibe, Heckenkirsche), vernetzt mit bereits vorhandenen Wald-, Heckenbeständen. (Vergl. Auch Ziffer 7.4.1.)
- Ausbringen von Haselmauskästen.

6.4. Befestigung der Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist unzulässig.

Für befestigte Flächen sind helle Materialien mit einem Hellbezugswert > 66 zu wählen, welche einer Aufheizung entgegenwirken. Ausnahmen sind zur Akzentuierung zulässig.

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)

7.1. Pflanzmaßnahme Bäume auf privaten Grundstücken

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm (mindestens jedoch 1 Kirschbaum) mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Geeignete Baumarten sind aus der Artenliste (Teil D – Hinweise, Ziffer 10) zu wählen.

7.2. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 15° Dachneigung) sollen dauerhaft extensiv mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen aus der Artenliste (Teil D – Hinweise, Ziffer 10) begrünt und mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm versehen werden. Es ist Substrat zu verwenden, welches nicht mit Phosphat angereichert wurde. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten (z.B. Klimageräte, Schornsteine, Aufzugsüberfahrten) sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen.

7.3. Tiefgaragenbegrünung

Sofern die Tiefgaragendächer nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Substratüberdeckung von mindestens 50 cm aufweisen.

7.4. Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 8 Einzelbäume der Artenliste (Teil D – Hinweise, Ziffer 10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Straßenendausbaus fertigzustellen.

7.4.1. Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pfg 1 (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil als Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (Pfg. 1) sind freiwachsende Hecken mit Gehölzen aus der Artenliste (Teil D – Hinweise, Ziffer 10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten oder nachzupflanzen.

7.4.2. Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pfg 2 (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil als Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (Pfg. 2) ist der bestehende Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten und bei abgängigen Gehölzen mit freiwachsenden Hecken mit Gehölzen aus der Artenliste (Teil D – Hinweise, Ziffer 10) zu ergänzen.

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

8.1. Elektrizität

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) ist eine Trafostation zur Versorgung des Gebiets herzustellen.

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

Ggfs. im Verfahren zu ergänzen ...

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

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers hat im Trennsystem mit Anschluss an den im Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanal zu erfolgen.

11. Öffentliche Spielflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist ein öffentlicher Spielplatz zu errichten.

12. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist eine Ausgleichsfläche für die Haselmaus zu schaffen. (Siehe auch Ziffer 5.3.)

Ggfs. im Verfahren zu ergänzen …

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Gebäude

1.1.1. Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gestaltung von Dächern (Dachform, Dachneigung und Farbe des Dachbelags) und Fassaden (Oberflächenmaterial, Farbe und Fassadengestaltung) aufeinander abzustimmen.

1.1.2. Einrücken von Nicht-Vollgeschossen

Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach muss das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW (früher: Staffelgeschoss) an der einer Seite mindestens um 3.0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss und an allen anderen Seiten (außer der Gebäudetrennwand bei Doppelhäusern) um mind. 0.30 m zurückspringen.

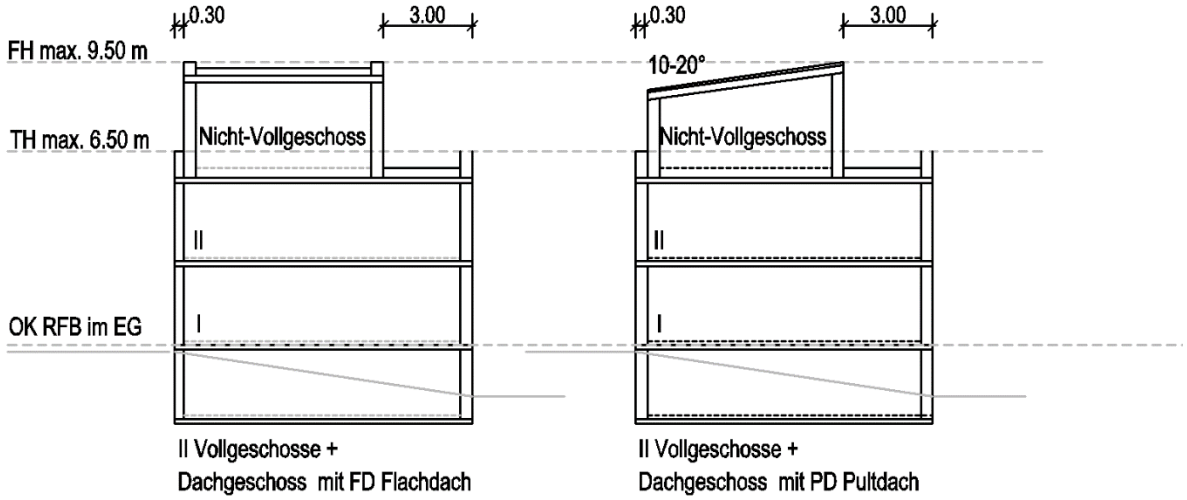


Abb.: Skizze II VG und zusätzliches Nicht-Vollgeschoss

1.2. Dachgestaltung

1.2.1. Dachform

Dächer der Hauptbaukörper sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen als Flachdächer, Pult- oder Satteldächer zulässig.

1.2.2. Satteldächer

Satteldächer sind mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

1.2.3. Pultdächern

Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Pultdächer sollen so in Richtung Südost bis Südwest ausgerichtet sein, dass die Nutzung solarer Strahlungsenergien optimiert ermöglicht wird.

Pultdächer mit einem Gegenpult sind zulässig.

1.2.4. Materialien von Dachdeckungen geneigter Dächer

Geneigte Dachflächen (Sattel- und Pultdächer) sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grauanthrazit (ähnlich RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031 RAL classic) einzudecken. Glänzend glasierte oder glänzend engobierte Oberflächen sind unzulässig.

Ausnahmsweise ist die Verwendung anderer Materialien zulässig, wenn dies zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dient (z.B. Solarziegel).

1.2.5. Gestaltung von Dächern von Doppelhäusern und Dächer von aneinander gebauten Garagen

Für Doppelhäuser wird als zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 40° zwingend festgesetzt. Wenn die Gebäude stattdessen mit Satteldach oder versetztem Pultdach und einer Dachneigung von 20° bis 45°, mit Pultdach von 10° bis 20° oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform bzw. Dachneigung für beide Doppelhaushälften durch ~~Eintragung einer Baulast gesichert ist~~ eine gegenseitige Verpflichtungserklärung gesichert werden.

Dächer benachbarter oder aneinander gebauter Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich einheitlicher Dachform, Dachneigung und farblich gleicher Dacheindeckungen einhalten.

1.2.6. Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie oder Photovoltaik) sind bei geneigten Dächern mit derselben Neigung und Ausrichtung der darunterliegenden Dachfläche zu montieren.

1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend) und Zwerchgiebel (Hauptdachtraufe unterbrochen). Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig. Bei Flach- und Pultdächern sind Dachaufbauten – ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie - unzulässig.

1.3.1. Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in Summe bis zu einer Länge von max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite zulässig.

1.3.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der 2. Dachebene

Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der 2. Dachebene (Spitzböden) sind unzulässig. Zulässig sind in der 2. Dachebene nur liegende Dachflächenfenster in der gleichen Dachneigung wie die Dachfläche der jeweiligen Dachseite.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude und Fassadenseite nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1. Unbebaute Grundstücksflächen

3.1.1. Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind an der vorderen Grundstücksgrenze bis auf Höhe des Straßenniveaus oder entlang der seitlichen und hinteren Nachbargrundstücksgrenze bis zu 1.00 m über vorhandenem Gelände zulässig. Dabei sind Böschungen sind im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe zu Breite) zulässig.

3.1.2. Abgrabungen (Lichtgräben)

Abgrabungen (Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräumen) sind nur an einer Gebäudeseite bis maximal 50% der Länge dieser Gebäudeseite zulässig.

3.2. Stützmauern

Stützmauern auf dem Grundstück und an der Grundstücksgrenze zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhenunterschiede sind in mehreren Ebenen abzutreppen.

3.3. Einfriedungen und Vorgärten

3.3.1. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich von Sichtdreiecken an Grundstückszufahrten sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig als

- Heckenpflanzung (standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen aus der Artenliste in den Hinweisen, Ziffer 10),
- Zäune in Verbindung mit einer Hinterpflanzung aus Hecken,
- Stützmauern aus Gabionen oder Naturstein, auch mit Heckenbepflanzung.

3.3.2. Gartenseitige Einfriedungen und Sichtschutzwände

Zwischen Doppelhaushälften sind gartenseitig Sichtschutzwände bis max. 2,00 m Höhe ab Oberkante Terrasse und einer Tiefe von 3,00 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

3.4. Gestaltung von Vorgärten

Vorgärten im Sinne dieser Satzung sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und dahinterliegender vorderen, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Kombinationen aus Rasen-/ Wiesen- und Staudenflächen unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze.

Standort- und Sortenauswahl sollten aus den Artenlisten unter Ziffer 9 der Hinweise erfolgen.

Die Verwendung von Natursteinen in Form einzelner Findlinge, kleiner Kies- oder Schotterflächen als Standort für trockenheitsliebende Pflanzen, sowie Trockenmauern sind auf max. 15 % der Vorgartenflächen zulässig.

Das Einbringen von Folien und Vliesmaterialien zur Bodenabdichtung ist unzulässig.

Notwendige Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports im Bereich der Vorgartenflächen sind zulässig.

4. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen oder Carports

Es sind 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Die Aufstellfläche vor einer Garage bzw. einem überdachten Stellplatz (Carport) kann als 2. Stellplatz angerechnet werden (sogenannter gefangener Stellplatz).

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen bzw. überdachten Stellplätzen müssen eine Tiefe von mindestens 5,00 m einhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Fußwegen einhalten.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ggfs. im Verfahren zu ergänzen …

D) HINWEISE

1. Regelungen zum Artenschutz

Maßnahmen zur Tötungsvermeidung (Maßnahme V1 aus der Artenschutzprüfung Stufe II): zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen und weitere Maßnahmen Vermeidung einer Gefährdung von Vogelindividuen, Entwicklungsstadien: Eingriffe in Bäume, Sträucher und Vegetationsflächen im Zuge der Baufeldräumung sind außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, da es ansonsten zu direkten Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und Nestern kommen könnte.

Eingriffe in Vegetationsflächen und Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes sind nur dann artenschutzrechtlich zulässig, wenn vorab eine Kontrolle der betroffenen Bereiche auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen, etwa ein Aufschieben der Rodung bis nach Beendigung des Brutgeschehens.

Ggfs. aus ASP/UN zu ergänzen …

2. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für eine thermische Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3. Belange des Denkmalschutzes

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Simmerath als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und

Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von eine Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW)..

4. Kriminalprävention

Es wird auf das kostenfreie Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauprojekten mit einbruchhemmenden Sicherheitseinrichtungen durch die polizeilichen Beratungsstellen (Kriminalkommissariat Vorbeugung - KK 44 - Jesuitenstraße 5, 52062 Aachen, Tel.: 0241 / 9577 - 34401 oder per E-Mail unter vorbeugung.aachenerpolizei.nrw.de) hingewiesen.

5. Geeignete Standorte für technische Anlagen

Der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen, Blockheizkraftwerken und externen Ladestationen für E-Autos kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann. Von den Bauherren bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein auch hinsichtlich der Nachbarschaft geeigneter Standort auszuwählen, ein Gerät nach dem Stand der Technik zu installieren und die Aufstellfläche sowie ggfs. ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

Bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen, Blockheizkraftwerken und externen Ladestationen für E-Autos ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) und die TA Lärm zu beachten.

6. Höhenangaben im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Höhen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind dienen ausschließlich als Bezugshöhen für die bauliche Anlagen (siehe Festsetzung Nr. 2.2.1). Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen.

Im Verfahren zu ergänzen: Die Höhenplanung der Verkehrsfläche wird zur Offenlage ergänzt.

7. Straßenbau und notwendige Böschungen

Für die Herstellung der Erschließungsstraßen benötigte Böschungen liegen teilweise auf privaten Grundstücken und sind zu dulden. Notwendige Böschungen und Stützbauwerke sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen und müssen ggfs. Im Verlauf der Planungen angepasst werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderliche Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten sind unentgeltlich zu dulden.

8. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Simmerath, Rathausplatz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. Versorgungsträger und Leitungsauskünfte

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

10. Artenlisten und Pflanzqualitäten für Pflanzmaßnahmen und Maßnahmenflächen

<u>Artenliste 1</u>

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterline	Tilia cordata

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

<u>Artenliste 2</u>

Waldrebe	Clematis vitalba
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Pflanzqualität:
Kletterpflanze, Solitär mind. 3 x verpfl., Co., Höhe: 150-200 cm

Artenliste 3

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis
Purpurweide	Salix pururea

Pflanzqualität:
Strauch / Heister, 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

11. Pflanzabstände zu landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen

Die in den § 41 -§ 44 Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW) festgelegten Mindestgrenzabstände für Bäume und Sträucher und besonders die in § 43 NachbG NRW festgelegte Verdopplung der in §§ 41 und 42 NachbG NRW formulierten Mindestabstände zu landwirtschaftlich, gärtnerisch oder durch Weinbau genutzten Flächen sind zu berücksichtigen.

12. Hinweis zu Wärmepumpen

Weitere Informationen zu Geräuschentwicklungen von Wärmepumpen: Abschlussbericht "Ermittlung und Bewertung tieffrequenter Geräusche in der Umgebung von Wohnbebauung", Text 134/2020 des Umweltbundesamtes verwiesen

(httos://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020-07-08_texte_13-2020_tieffrequente-geraeusche-wohnbebauung.pdf).

Dipl.-Ing. Architektin
Lara Hoffmann
Dornenkreuzstraße 4
53227 Bonn