Planzeichen-Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 0.4 — Grundflächenzahl
- II — max. Zahl der Vollgeschosse
- TH — max. Traufhöhe
- FH — max. Firsthöhe
- OKRFB — max. Höhe Oberkante Rohfußboden in Metern, (Bezugspunkt gem. Textlicher Festsetzungen, Ziffer 2.2.1 und 2.2.2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 des BauGB, §§ 22 bis 23 der BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Fläche für Gemeinbedarf
- Anlage für gesundheitliche Zwecke - Zweckbestimmung Rettungswache

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- G + R — Geh- und Radweg
- W — Wirtschaftsweg (Pflegeweg Lärmschutzwand)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Geh-Fahr- und Leitungsrecht

Versorgungsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Trafostation)
- Wasser (hier Regenrückhaltebecken - oberirdisch)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- Leitung unterirdisch
- Leitung oberirdisch (Rückbau)
- E — Art der Leitung: Elektrizität
- A — Art der Leitung: Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 a und b und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
- Pflanzung Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)
- Pfg 1 — Pflanzmaßnahme gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen (Ziffer 7.2 und 7.5.1)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) hier: Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

- SD/PD/FD — Dachform (SD - Satteldach, PD - Pultdach, FD - Flachdach)

Nachrichtliche Übernahmen

- Anbauverbotszone der L 128 (20 m vom Fahbahnrand)

Sonstige Darstellungen

- vorgeschlagene Grundstücksteilungen
- geplante Straßenraumgliederung (nur nachrichtlich vorbehaltlich weiterer Planung)
- 65 dB — Maßgeblicher Außenlärmpegel Nach DIN 4109:-1:2018-01 in dB(A)
- 17.636 — geplante Straßenhöhe als Höhenbezugspunkt in m ü. NN, gem. Textlicher Festsetzungen, Ziffer 2.2.1 (im Verfahren zu ergänzen)
- Böschung geplant

Nutzungsschablonen

Teilbereich	WA1	WA2	WA3	GEM
Max. Zahl der WE	max. 2 WE	E max. 2 WE D max. 1 WE	-	-
Art der Nutzung / Zahl der Vollg.	WA / II	WA / II	WA / II	II
Bauweise				
GRZ	0.35	0.4	0.4	0.4
zulässige Hausform / zulässige Dachform	E / SD/PD/FD	ED / SD/PD/FD	- / SD/PD/FD	- / PD/FD
zulässige Traufhöhe (TH) / zulässige Firsthöhe (FH)	TH max. 6.50 m FH max. 9.50 m	TH max. 6.50 m FH max. 9.50 m	TH max. 6.50 m FH max. 9.50 m	TH max. 6.50 m FH max. 9.50 m

Bestandsangaben/Geometrische Eindeutigkeit

Die Bestandsangaben haben den Stand vom xx.xx.xxxx und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

....., den

N.N.

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 "Schustert" beschlossen.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Ortsübliche Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.02.2025 ortüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 "Schustert" und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis einschließlich 14.04.2025 im Internet veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 17.02.2025 über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 14.04.2025 aufgefordert.

Simmerath, den

.....
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist am 18.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet

Dieser Plan wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath am xx.xx.xxxx zur Auslegung beschlossen.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 "Schustert" und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am xx.xx.xxxx über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum xx.xx.xxxx aufgefordert.

Simmerath, den

.....
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satzungsbeschluss

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 223 "Schustert" ist vom Rat der Gemeinde Simmerath gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen worden.

Simmerath, den

.....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Ortsübliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss ist am __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Inkrafttreten

Mit dieser Bekannmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Simmerath, den

.....
(Bürgermeister)

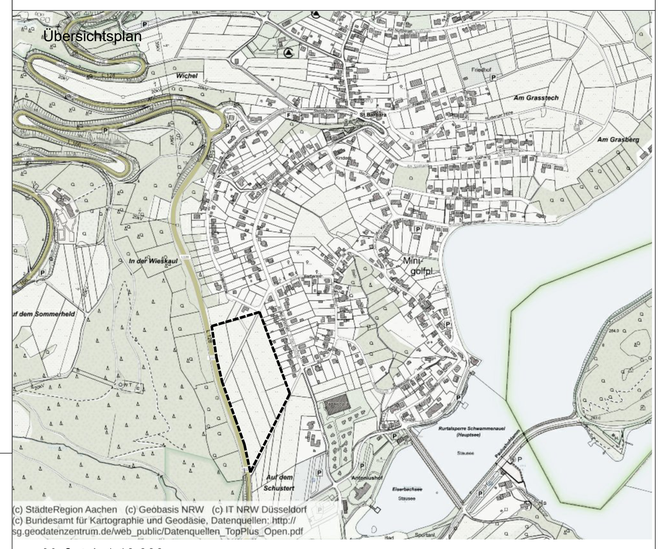
Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) geändert worden ist.

Übersichtsplan



(c) StädteRegion Aachen (c) Geobasis NRW (c) IT NRW Düsseldorf
(c) Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Maßstab 1:10.000

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 223 "Schustert"

Dipl.-Ing. Lara Hoffmann
Dornenkreuzstraße 4
53227 Bonn
www.LaraHoffmann.de

Gemarkung Rurberg
Flur 4 Auf dem Schustert
Maßstab 1: 500 im Original

Entwurf
Stand 20.04.2026