Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“

in Simmerath Ortsteil Rurberg

Gemeinde Simmerath

Textliche Festsetzungen

Stand: 20.04.2026 (Entwurf - Offenlage)

Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung sind in rot hervorgehoben

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

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

Tiefgaragengeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

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

2.2.1. 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.

2.2.2. 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.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

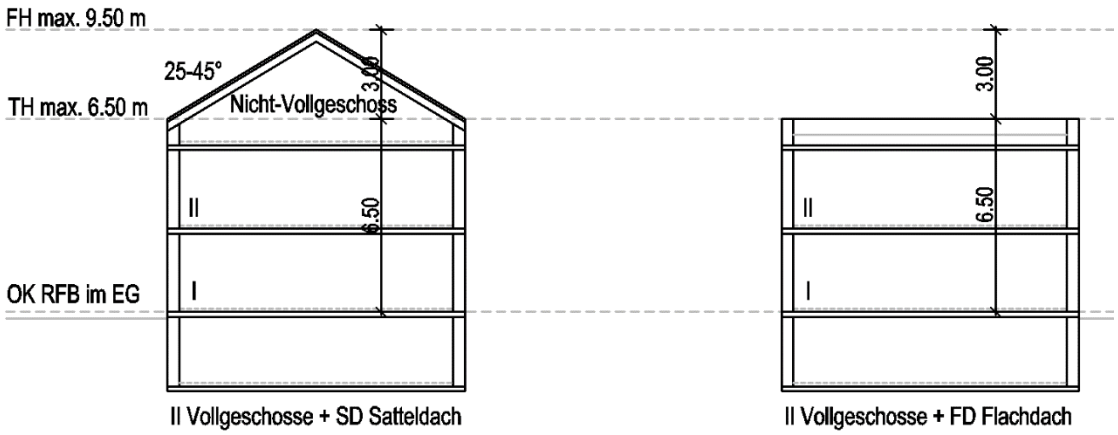


Abb. 1: max. Traufhöhe bei Satteldach oder Flachdach

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.

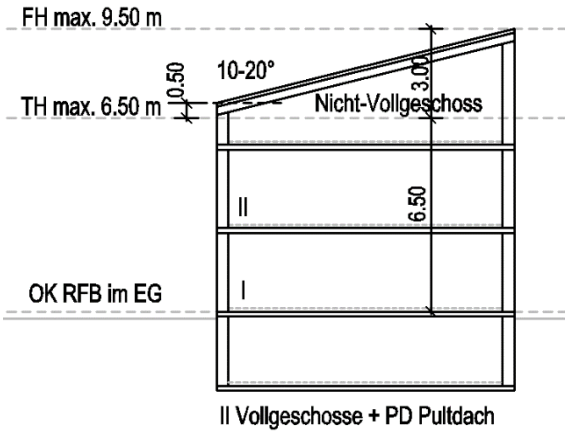


Abb. 2: Maximale Traufhöhe bei Pultdach

Bei Gebäuden mit **Flachdach** darf die zulässige Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses **nicht** überschritten werden. Ausnahmsweise darf die zulässige Traufhöhe mit filigranen Geländern (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.

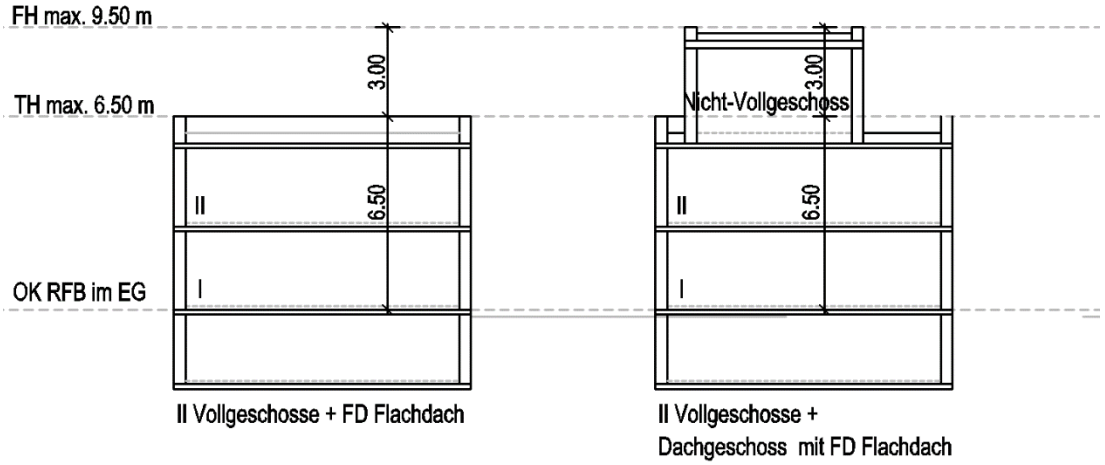


Abb. 3: Maximale Traufhöhe bei Flachdach mit zus. Nicht-Vollgeschoss

2.2.5. 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.

2.2.6. 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 müssen 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)

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.

3.1.3. Stellplätze

Stellplätze 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.

3.1.4. Tiefgaragen und deren Zufahrten

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in Teilbereich WA 3 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 unzulässig.

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

In den Teilbereichen WA 1 und WA2 darf die Breite von Baugrundstücken 16,00 m für freistehende Einzelhäuser und 10,0 m für Doppelhäuser nicht unterschreiten.

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

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Anlage für gesundheitliche Zwecke – Rettungswache“ festgesetzt.

6. 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.

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

7.1. Fledermäuse:

Vor Fällung der potentiellen Quartierbäume 1, 2 und 3 (siehe folgen Abbildung), die aufgrund der Planung nicht erhalten werden können, sind Gefährdungen von evtl. in Quartieren ruhenden Fledermäusen durch Besatzkontrollen der Baumhöhlen mit Endoskopkamera ca. 2 Wochen vor Durchführung der Fällung und ggf. Verschluss der Baumhöhle/-spalte, sofern diese nicht besetzt sind, zu vermeiden. Im Falle eines Auffindens von Fledermäusen, sind weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

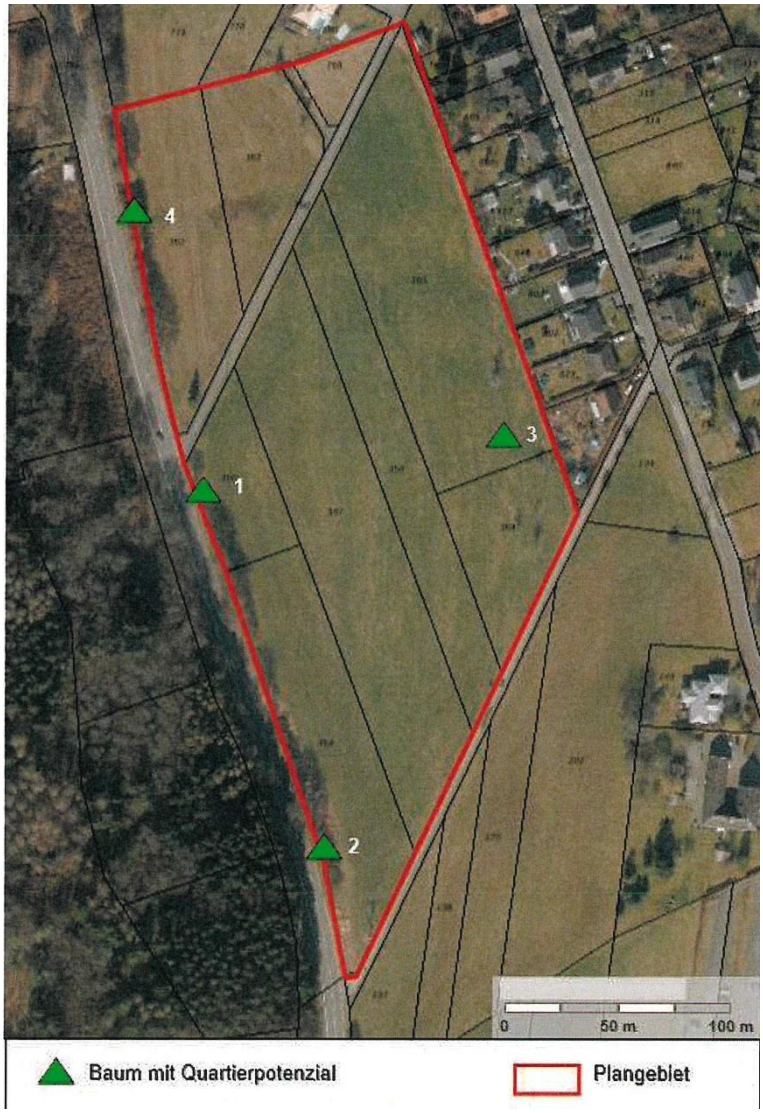


Abb. 4: Baum mit Quartierpotential (Quelle: Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Guido Beuster)

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.

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 (Siehe auch Ziffer 8.5.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Falls für die in Anspruch genommenen Bäume 1, 2 und 3 (siehe obige Abbildung) mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse entfernt werden sollen, sind diese mit der Endoskopkamera auf Besatz zu kontrollieren (siehe Maßnahme Ziffer 7.1). Sollte eine

Quartiernutzungen nachgewiesen werden, sind Maßnahmen zur Sicherstellung des Quartierangebotes zu ergreifen (siehe Maßnahme Ziffer 7.5).

7.4. 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.

7.5. CEF-Maßnahme: Nistkästen für Fledermäuse

Falls bei Besatzkontrollen in den zu fällenden Bäumen mit Endoskopkamera (siehe Maßnahme Ziffer 7.1) Quartiernutzungen nachgewiesen werden, sind Maßnahmen zur Sicherstellung des Quartierangebotes zu ergreifen. Diese müssen bei Fällbeginn wirksam sein. Pro gefundenem Quartier sind 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) innerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes (Pfg2) aufgehängt werden. Die Funktion der Kästen ist durch regelmäßige Kontrollen und jährliche Reinigung für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren sicherzustellen.

Je privatem Grundstück ist mindestens 1 Nistkasten für Fledermäuse aufzuhängen.

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) 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.

7.7. 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.

7.8. Helle Oberflächen

Für versiegelte Flächen sowie Fassaden sind helle Materialien mit einem Hellbezugswert >66 zu wählen, welche einer Aufheizung entgegenwirken.

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)

8.1. Pflanzmaßnahmen 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 rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote für Bäume können angerechnet werden, von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise um bis zu 3.00 m abgewichen

werden. Geeignete Baumarten sind aus der Artenliste 1 (Teil D – Hinweise, Ziffer 10) zu wählen.

8.2. Anpflanzen von Bäumen (Pfg1)

Auf der im zeichnerischen Teil als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche(Pfg 1) entlang des Wirtschaftsweges sind die im zeichnerischen Teil auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Baumpflanzungen aus der Artenliste 1 (Teil D – Hinweise, Ziffer 10) vorzunehmen. Von den im Plan eingetragenen Standorten darf innerhalb der Flächen um bis zu 5 m abgewichen werden.

Die übrige Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung für das Rheinische Bergland einzusäen. Die Umsetzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Rodung des straßenbegleitenden Gehölzstreifens am südwestlichen Rand des Plangebietes zu erfolgen. Die Flächen sind einmal im Jahr (zwischen Ende März und Anfang April) zu mähen. Das Mähgut ist verbindlich von den Flächen zu entfernen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Für die Bäume sind in den ersten 3 Jahren ausreichende Wässerungsgänge vorzusehen.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen ~~Verkehrsflächen~~ Flächen

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Einzelbäume der Artenliste (Teil D – Hinweise, Ziffer 10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern und mit einem Anfahrschutz zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

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

8.5.1. Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 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 (Pfg 2) festgesetzten Flächen ist der bestehende Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

8.5.2. Begrünung der Lärmschutzwand und angrenzender Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

Entlang der zu errichtenden Lärmschutzwand sind im südlichen Teil, zwischen den beiden Wirtschaftswegen, zur naturnahen Eingrünung zu beiden Seiten der Lärmschutzwand Kletterpflanzen der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im nördlichen Teil sind nur straßenseitig Kletterpflanzen der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je eine Kletterpflanze pro lfdm zu setzen.

Die an die Lärmschutzwand angrenzenden Flächen werden mit einer Regiosaatgutmischung für das Rheinische Bergland eingesät. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Lärmschutzwand. Die Flächen sind einmal im Jahr (zwischen Ende März und Anfang April) zu mähen. Das Mähgut ist verbindlich von den Flächen zu entfernen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Für die Kletterpflanzen sind in den ersten 3 Jahren ausreichende Wässerungsgänge vorzusehen.

8.5.3. Flächen mit Bindung zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB) (Pfg3)

Die Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung für das Rheinische Bergland einzusäen.

In den Randbereichen des südlichen Regenrückhaltebeckens sind zur Eingrünung auf einer Fläche von insgesamt 150 m² Strauchgehölzen der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Einsaaten hat unmittelbar nach Fertigstellung der Becken zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Becken auszuführen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne das Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1. Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Landstraße L 128 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Fahrbahn und einem Schalldämmmaß R_w von mindestens 20 dB zu errichten.

9.1.1. Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile[1] von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel[2]:

$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
$K_{Raumart}$ = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges}$ = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{W,ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (gemäß DIN 41091 Tabelle 7)

Lärmpegelbereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB**
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*

*Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude / Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

[1] Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'W,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

[2] DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

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

10.1. Elektrizität

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

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

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

12. 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.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei der Wahl, der Errichtung und dem Betrieb der Luft-Wärmepumpe ein maßgeblicher Immissionsrichtwert von 34 dB(A) zur Nachtzeit zum nächstgelegenen, zum Wohnen genutzten Gebäude zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Luft-Wärmepumpen die außerhalb der Baugrenzen dieses Bebauungsplanes errichtet werden, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung erfolgen muss.

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 Talseite 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.

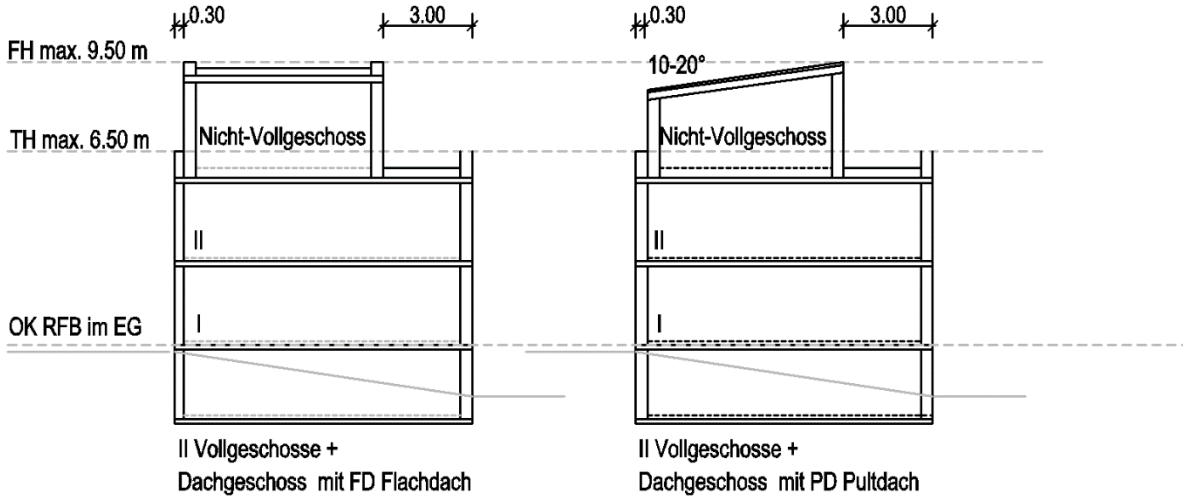


Abb. 5: Skizze II VG und zusätzliches Nicht-Vollgeschoss

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 mit einem Gegenpult sind zulässig. Das Gegenpult darf dabei max. über 30% der Gebäudegrundbreite mit einer Neigung bis max. 20° errichtet werden.

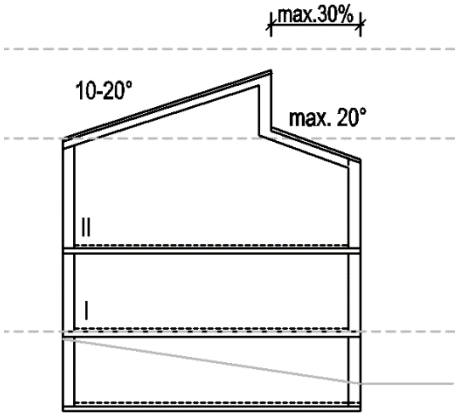


Abb. 6: Pultdach mit Gegenpult

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. Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind unzulässig.

Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung solarer Strahlungsenergie notwendig ist.

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 betreffenden Gebäudelänge zulässig.

1.3.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der 2. Dachebene

In der 2. Dachebene (Spitzböden) sind keine Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind 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 Hecken,
- Stützmauern aus Gabionen oder Naturstein, auch mit Heckenbepflanzung.

3.3.2. 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 Garagenzufahrten

Es sind 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Die Aufstellfläche vor der Garage bzw. die Garagenzufahrt wird als 2. Stellplatz angerechnet (sogenannter gefangener Stellplatz).

Stellplätze und Garagenzufahrten 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

1. Anlagen der Außenwerbung entlang der L 128

Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 128 sind ausgeschlossen. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i. V. m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

2. Maßgeblicher Außenlärmpegel

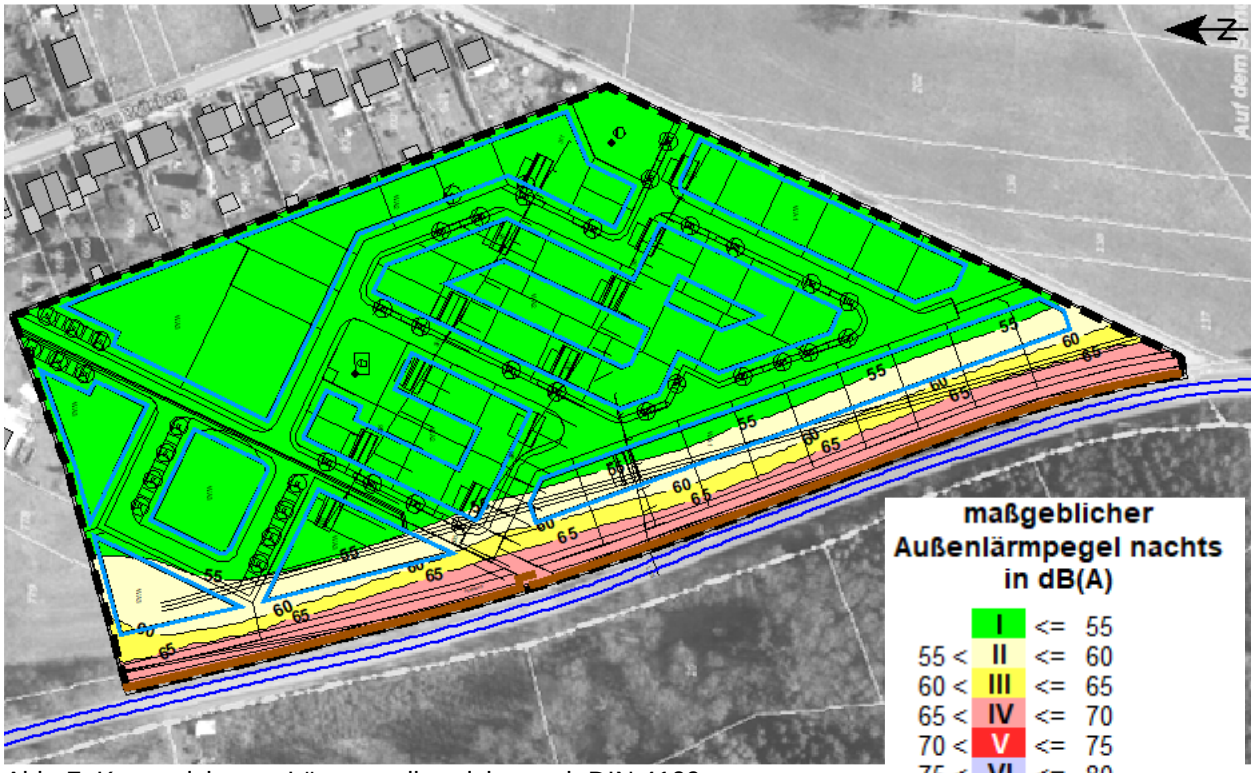


Abb. 7: Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109,
Rechenhöhe 8 m über Gelände,
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, Stuttgart, 05. Juli 2024

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.

Weiterhin ist zu vermeiden, dass im Plangebiet Bauarbeiten während der Brutzeit des Schwarzmilans (1.4. – 30.7.) beginnen. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist erforderlich, um zu vermeiden, dass eine Brut begonnen wird, das Brutgeschäft aber infolge baubedingter Störwirkungen vorzeitig abgebrochen wird und hierdurch ein Tötungsrisiko für Jungvögel entsteht.

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 einer 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.

Weitere Informationen: Abschlussbericht "Ermittlung und Bewertung tieffrequenter Geräusche in der Umgebung von Wohnbebauung", Text 134/2020 des Umweltbundesamtes verwiesen (https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020-07-08_texte_13-2020_tieffrequente-geraeusche-wohnbebauung.pdf).

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

Artenliste 1

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

Artenliste 2

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. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Simmerath, Gemarkung Rurberg und ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen.

Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

12. Schutzgut Boden

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bodenkundliche Baubegleitung

Zur Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen und zur Sicherstellung eines schonenden Umgangs mit Boden ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich (§ 4 Abs. 5 BBodSchV). Im Rahmen der BBB ist ein Bodenschutzkonzept (inkl. Bodenschutzplan) nach DIN 19639 aufzustellen und dieses 4 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahme mit der unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen.

13. Hinweise Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich im Bereich militärischen Luftverkehrs. Es ist mit diesbezüglichen Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen.

14. Auffällige Bodenveränderungen

Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4 - Bodenschutz und Altlasten, Zollernstr. 10, 52070 Aachen) unverzüglich zwecks Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten (Mitteilungspflichten gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

15. Hinweise Landesbetrieb Straßenbau NRW

Entlang der L 128 ist mit Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB) zu rechnen.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“ in Rurberg ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom ……. übereinstimmt.

Simmerath, den .....

.....
Bernd Goffart
Bürgermeister