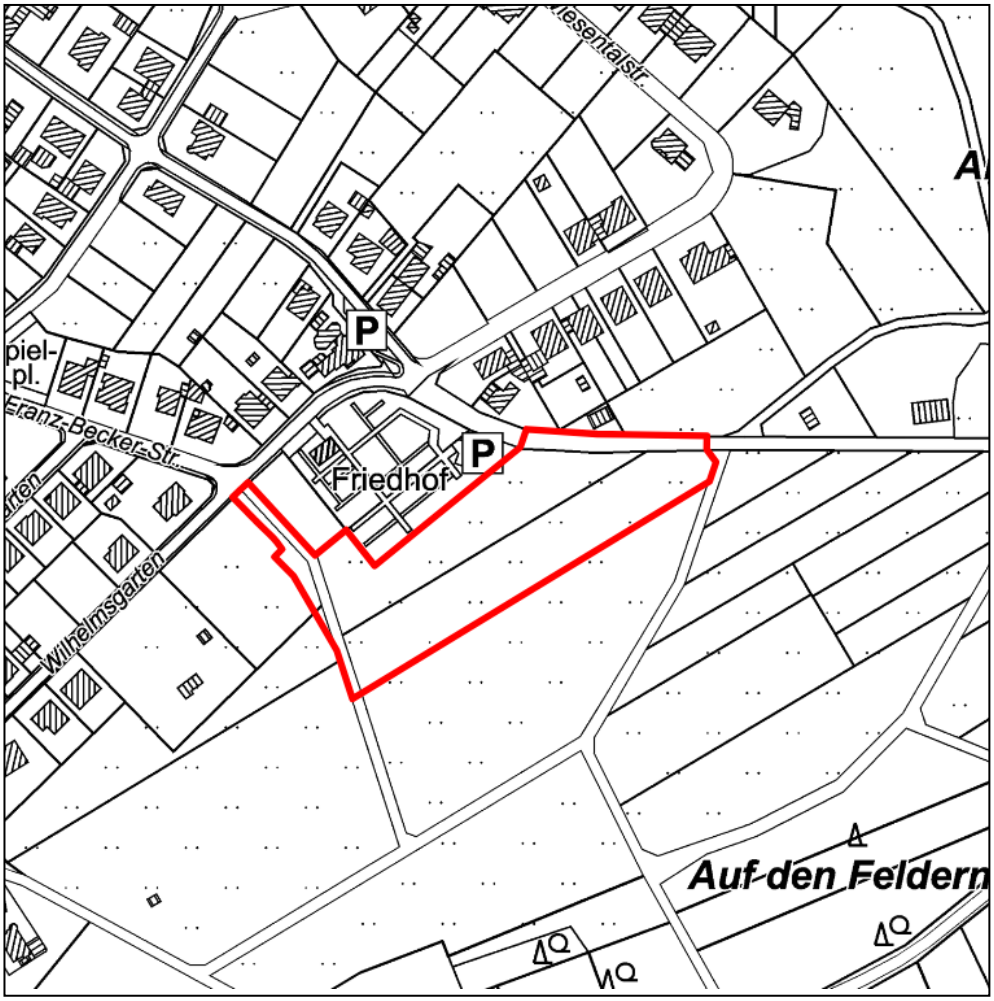
GEMEINDE SIMMERATH

Bebauungsplan Nr. 212
„Auf den Feldern“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Entwurf

11. November 2025

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die Höhe der mittig unmittelbar vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung die Verkehrsfläche heranzuziehen, von der das Grundstück angefahren wird.
Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.
(Die Höhenpunkte *werden zur Offenlage im Rechtsplan ergänzt.)*

2.2 Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

2.3 Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Pultdächern mit der niedrigeren Außenwand um maximal 0,50 m überschritten werden.

2.4 Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten. Ein eventuelles zurückspringendes Nichtvollgeschoss darf die maximale Traufhöhe

mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,50 m überschreiten.

2.5 Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

2.6 Die Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Klima- und Empfangsanlagen sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.7 Die maximalen Werte der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sind den einzelnen Baufenstern der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.
(Die Werte werden zur Offenlage ergänzt.)

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

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

4.1 Hintere Baugrenzen dürfen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um 3,00 m überschritten werden.

4.2 Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4.3 Wärmepumpen sind Bestandteil des Hauptgebäudes und dürfen Baugrenzen ausnahmsweise bis zu maximal 5,00 m überschreiten.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den Flächen zwischen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Zugänge und Zufahrten, Wärmepumpen sowie Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen.

6. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1 Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auf den jeweils hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.2 Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 6,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

6.3 Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist zulässig.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den jeweils angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter entsprechend der Pflanzliste 2 2-reihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In die Heckenpflanzung dürfen transparente Zäune integriert werden.

8.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind insgesamt zwei Laubbäume einer Art gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den vorgeschlagenen Standorten im Rechtsplan kann abgewichen werden.

8.3 Dachbegrünung

Flachgedeckte Dächer der Hauptgebäude sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen für erforderliche Dachaufbauten. Eine Kombination mit solartechnischen Anlagen ist zulässig.
Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind angrenzende Bäume und Hecken zu schützen. Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit sind generell zulässig. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen

und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zugelassen. Ansonsten sind die Flächen gemäß A 8.1 zu bepflanzen.

9.2 Erhalt von Einzelbäumen

Alle als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ zu sichern, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

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

Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen ist nicht zulässig.

11. Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

11.1 Nutzbare Dächer der Hauptgebäude sind gemäß § 42a BauO NRW und Solaranlagenverordnung NRW (SAN-VO NRW) zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

11.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH § 89 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Innerhalb der Baufenster mit vorgegebener Firstrichtung sind nur Satteldächer zulässig.

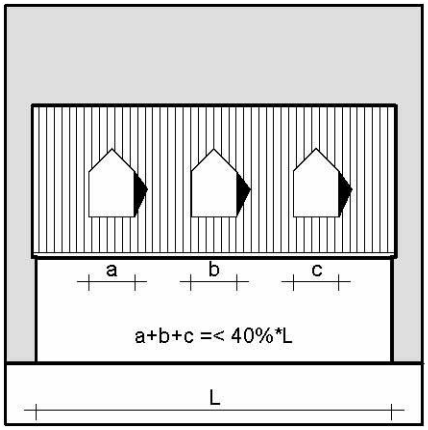
1.1.2 Satteldächer sind generell mit einer Dachneigung von 25° - 40° zu errichten.

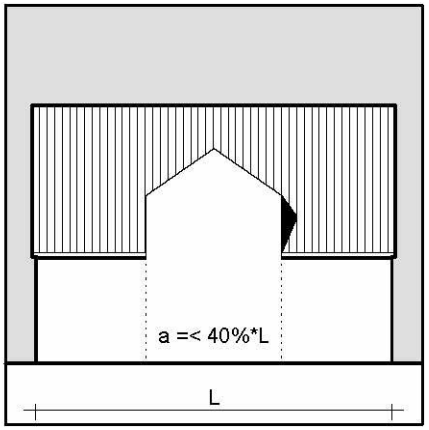
1.1.3 Geneigte Dachflächen sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031) einzudecken.

1.1.4 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils auf das Hauptdach.

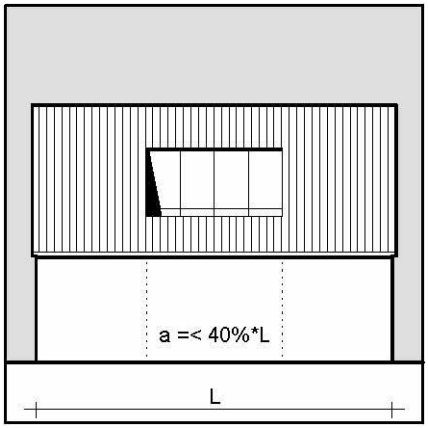
1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet.





1.2.2 Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 40 % der betreffenden Gebäudelänge zulässig.



2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

2.1.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzugleichen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete max. 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.

2.1.2 Bei der Veränderung der Geländeoberfläche entstehende Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein.

2.1.3 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2, als Zäune in Verbindung mit Hecken oder als Stützmauern in Verbindung mit Hecken vorzunehmen.

2.2.2 Die Einfriedungen sind derart anzulegen, dass der öffentliche Verkehr durch ausfahrende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden.
Auf die §§ 13 – 19 DSchG wird hingewiesen.

3. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

4. Grundstücksentwässerung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Grundstücke soll ohne Drosselung dem Rursee zugeführt werden.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann generell in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal auszustatten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

5. Artenschutz

Eingriffe in Bäume, Hecken oder Gebüsche dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober und 29. Februar erfolgen. Sollten Rodungen und Baufeldfreimachungen außerhalb dieses Zeitfensters durchgeführt werden, ist vorab eine Kontrolle der betroffenen Bereiche im Hinblick

auf Vorkommen planungsrelevanter Arten mit einem negativen Ergebnis notwendig.

Es wird empfohlen, für jeden gefällten Baum in der näheren Umgebung jeweils einen Fledermauskasten zu installieren.
Um die Habitatqualität in der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten, sind fünf Haselmauskästen zu installieren. Die ausgewählten Waldflächen für die Kastenaufstellung sollten möglichst störungsarm sein und strukturell als Nahrungshabitat geeignet sein (LANUK 2025). Es ist die Verwendung spezieller für Haselmäuse geeigneter Kastentypen notwendig, die eine Öffnung bis 25 mm aufweisen.

Es wird empfohlen, zur Beleuchtung von Gartenflächen und der Verkehrsflächen Leuchtmittel mit einem warm-weißen Licht mit einer maximalen Temperatur von 2700 Kelvin einzusetzen. Es wird vorgeschlagen, Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren zu verwenden.

6. Thermische Anlagen

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7. Geräuschemissionen haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des, Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

8. Recyclingbaustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

9. Farbgebung

Versiegelte Oberflächen sowie Fassaden sind in einem hellen Farbton mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 50 und eine TSR-Wert (Totale solare Reflexion) von mindestens 25 herzustellen.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm 20 - 25 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

Pflanzliste 2 - Hecken auf Privatgrundstücken

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer

Pflanzqualität: Sträucher 60 - 80 cm Höhe, 2 x verpflanzt, ohne Ballen