Bebauungsplan Nr. 221 „Kalferscheider Gasse“

in Simmerath

Gemeinde Simmerath

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 16.04.2026 (Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung)



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 5
5.1. Landes- und Regionalplanung 5
5.2. Flächennutzungsplan 6
5.3. Landschaftsplan 7
5.4. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht 9
6. Städtebauliches Konzept 11
6.1. Erschließung 11
6.2. Bebauung 12
6.3. Spielplatz 12
6.4. Öffentliche Grünflächen 12
6.5. Niederschlagswasser 12
6.6. Energiekonzept / Nahwärme 12
7. Auswirkungen der Planung 13
7.1. Verkehr 13
7.2. Ver- und Entsorgung 13
7.3. Umweltbericht 14
7.4. Artenschutz 14
7.5. Klimaschutz und Klimaanpassung 16
7.6. Flächenbilanz 17
7.7. Bodenordnung 18
8. Planungsrechtliche Festsetzungen 19
8.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 19
8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 19
8.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO) 20
8.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 21
8.5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 21
8.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 21
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) 23
8.8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12) 23
8.9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) 23

8.10. Öffentliche Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) 24
8.11. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) 24
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW) 24
9.1. Gebäude 24
9.2. Dachgestaltung 24
9.3. Dachaufbauten 24
9.4. Werbeanlagen 25
9.5. Gestaltung unbebauten Flächen 25
9.6. Stellplätze und Garagenzufahrten 25
10. Gutachten 26

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 Simmerath am Siedlungsrand westlich der Spotplatzstraße/des Birkenwegs.

Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt.

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

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über die Straße Sportplatzstraße und den Birkenweg.

2. Verfahren

Im Geltungsbereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. 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 Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde am 26.11.2024 gefasst.

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Wohnbauflächen aus. Die Darstellung im FNP ist nicht parzellenscharf, ein kleiner untergeordneter Teilbereich (ca. 400 m²) des Flurstücks 1013 ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Abweichung vom FNP ergibt sich aus den tatsächlichen Grundstückszuschnitten.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Sportplatzstraße / des Birkenwegs und umfasst die Flurstücke, 163, 1008, 1009, 10011, 1013, 1398, 1442, 1443, Teile der Flurstücke 1368 und 1665 (Straße) und Teile der Flurstücks 1629 (Kalferscheider Gasse). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,34 ha.

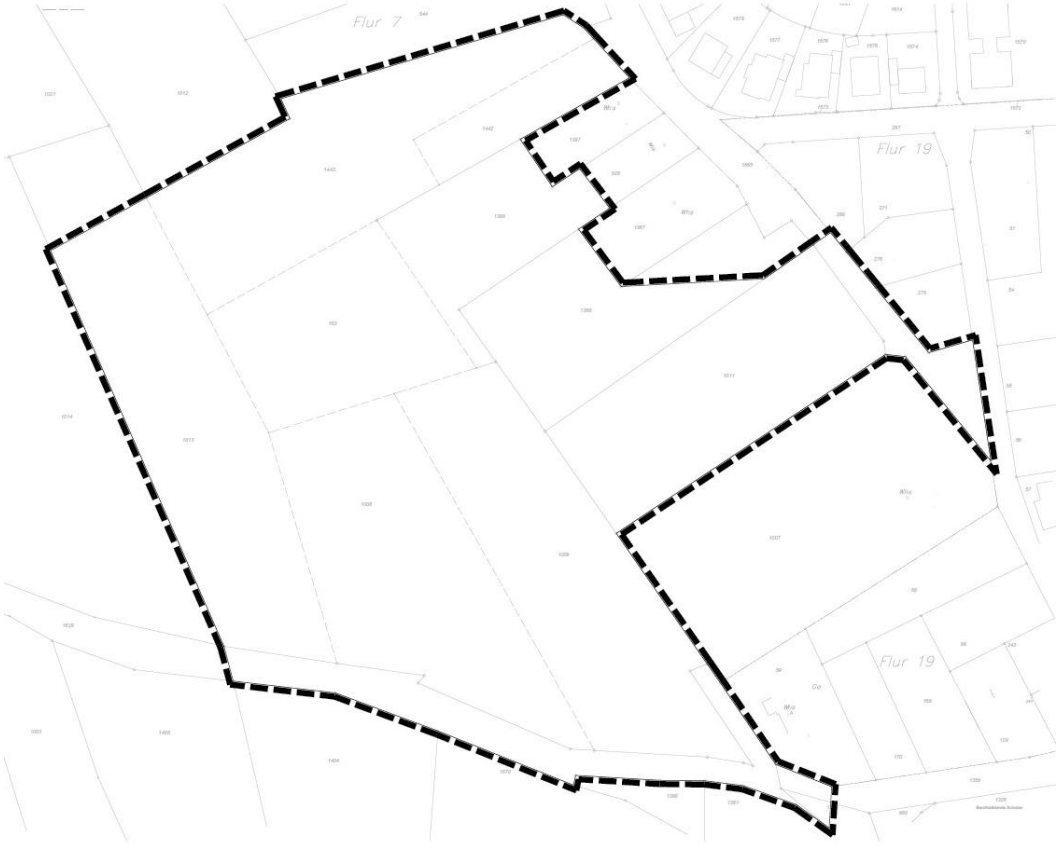


Abb.: Quelle: eigene Darstellung

4. Ausgangssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einigen Gehölzstrukturen entlang der Kalferscheider Gasse und innerhalb des Gebiets entlang einiger Flurstücksgrenzen.

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

Über die südlich angrenzende Kalferscheider Gasse bestehen Wegeverbindungen an die westlich angrenzenden Frei- und Erholungsflächen.

Das Gebiet ist schwach geneigt, es besteht ein Höhenunterschied von ca. 7 m.

Das Zentrum von Simmerath mit seinen Einkaufsmöglichkeiten und Verwaltungseinrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 850 m und ist fußläufig zu erreichen.

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* (ASB) und *Allgemeine Freiraum und* Agrarbereiche dargestellt.

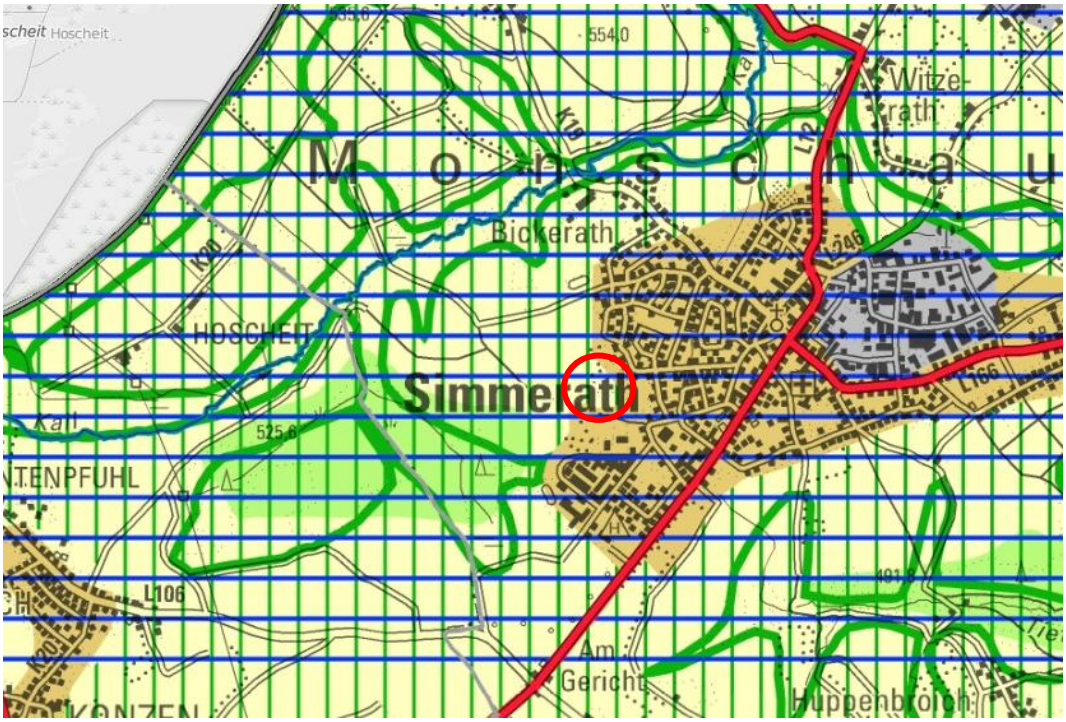


Abb.: Ausschnitt Regionalplan, Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de

Im Entwurf des Regionalplans 2024 werden die Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

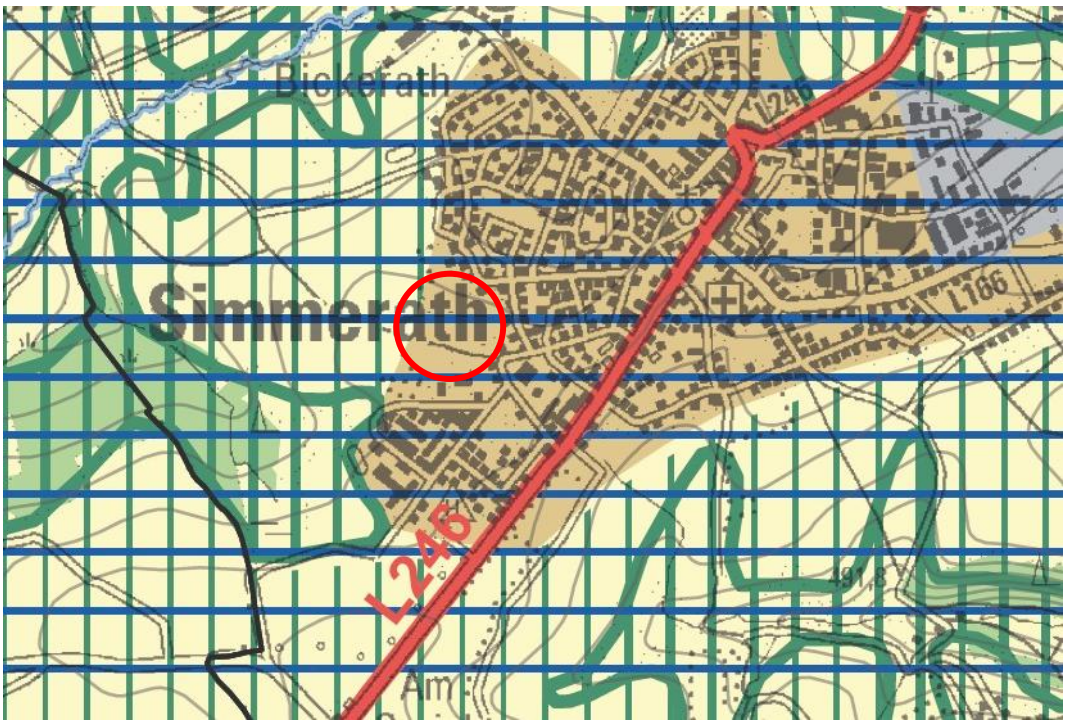


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Entwurf 2024, Quelle: Bezirksregierung Köln

5.2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Gebiet allergrößtenteils als Wohnbauflächen aus.

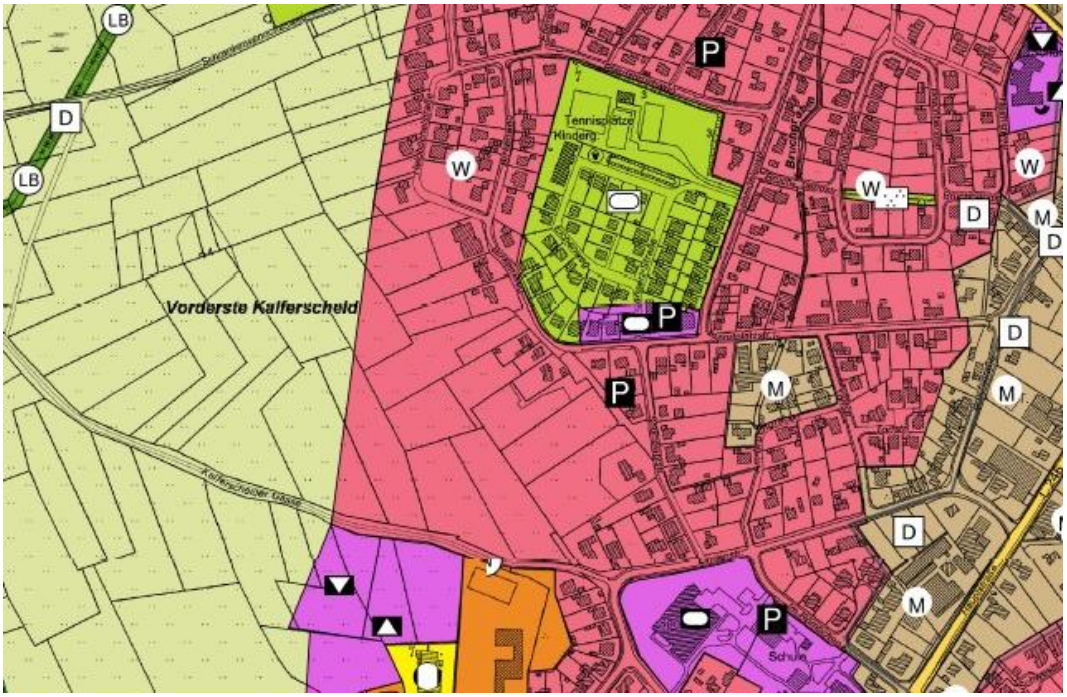


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de

Die nordwestliche Ecke (ca. 400 m² von Flurstück 1013) ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, dabei ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf und berücksichtigt nicht die tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Der gewählte Geltungsbereich orientiert sich an den Flurstücksgrenzen und darf daher als Ausformung des Flächennutzungsplanes interpretiert werden, zumal im Gegenzug eine kleine Teilfläche (ca. 150 m²) von Flurstück 1013, welche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, nicht als Baufläche in Anspruch genommen wird.

Die geplante Abweichung ist geringfügig und entspricht den gemeindlichen Zielen, Wohnbauflächen anzubieten.

5.3. Landschaftsplan

Der geplante Geltungsbereich liegt nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan V „Simmerath“, Festsetzungskarte A (Stand: 1. Änderung, August 2004) derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Simmerath Nordwest 2.2-8 und des geschützten Landschaftsbestandteils LB Westwall (Höckerlinie) 2.4-6.

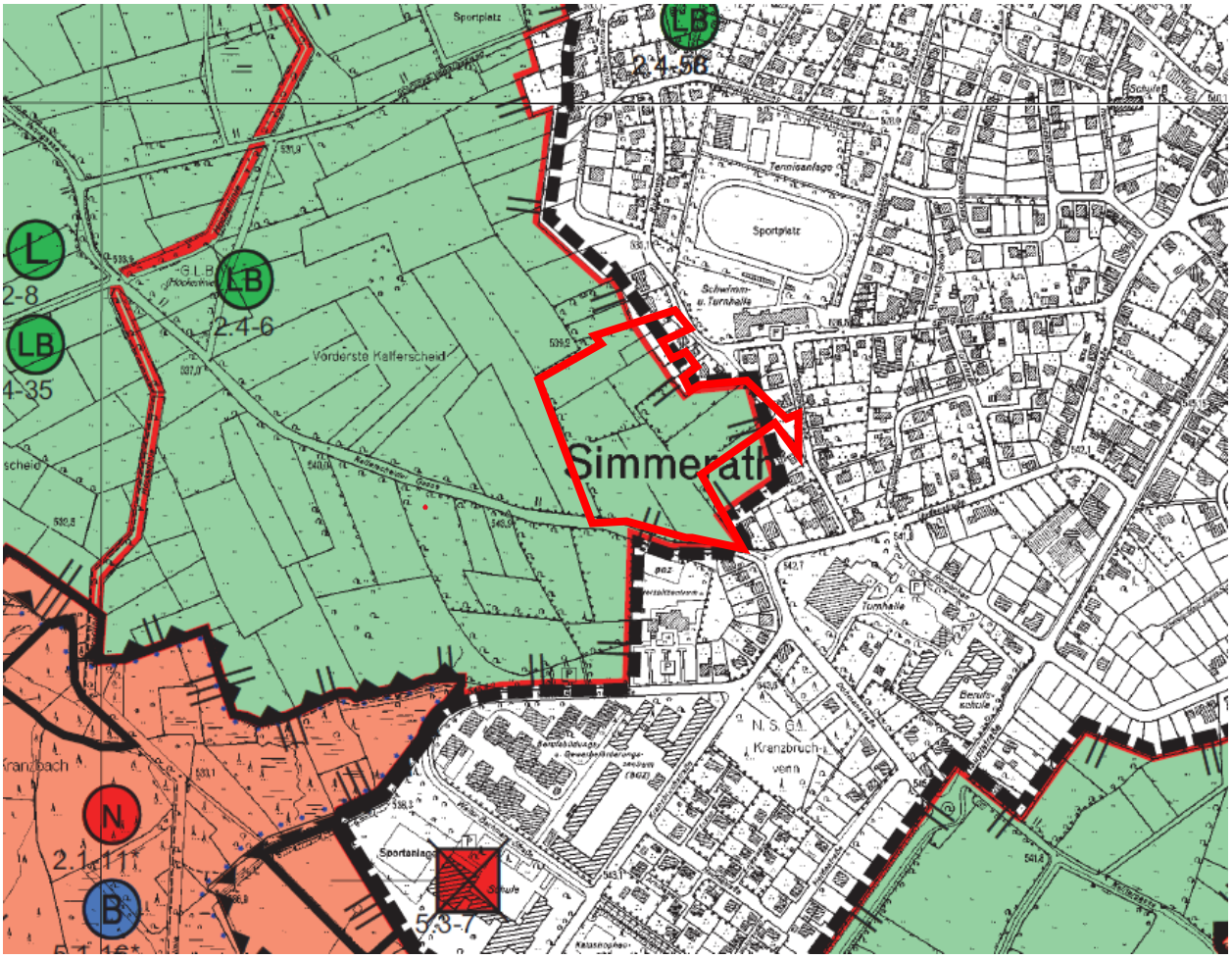


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – Festsetzungskarte A (Stand August 2004), Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de

Im Landschaftsplan V „Simmerath“ - Entwicklungskarte (Stand August 2004) ist der Geltungsbereich überwiegend als Entwicklungsziel 7 (Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung) ausgewiesen. Der nördliche Teil (Flurstück 1442, 1443 und 1013) ist als Entwicklungsziel 2 (Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen) ausgewiesen. Es ist darauf hinzuweisen, dass wie im Flächennutzungsplan die Flächenausweisungen im Landschaftsplan nicht deckungsgleich mit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind.

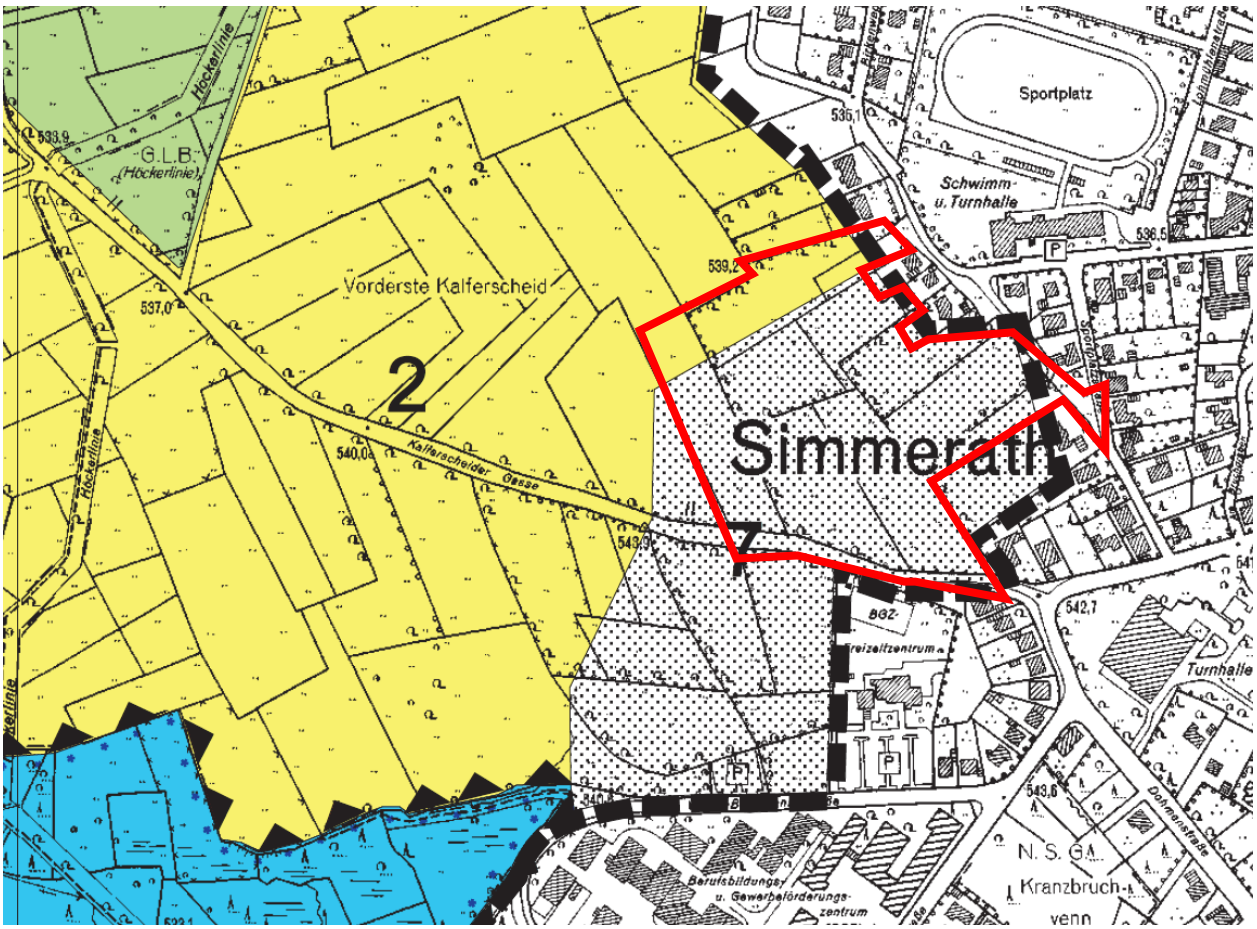


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – Entwicklungskarte (Stand August 2004), Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de

Belange des Landschaftsschutzes stehen der Planung somit nicht entgegen.

5.4. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. In räumlicher Nähe – aber nicht direkt angrenzend – bestehen nördlich und nordöstlich die Bebauungspläne 133 und 167. Südlich liegen die Bebauungspläne 193, Kranzbruch-1 und 117.

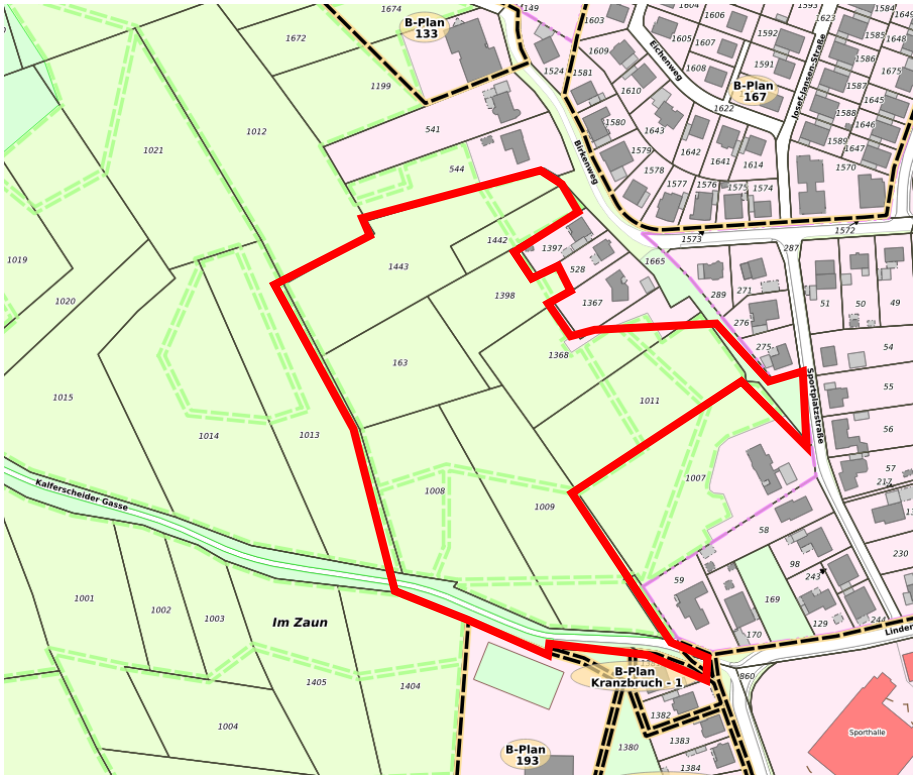


Abb.: Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne und Geltungsbereich B-Plan Kalferscheider Gasse

Mit dem Geltungsbereich der § 34 Innenbereichssatzung gibt es im Nordosten des Geltungsbereichs Überschneidungen (Flurstücke 1443 und 1442). Der Geltungsbereich dieser Satzung ist nicht parzellenscharf. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Kalferscheider Gasse“ gelten in diesen Bereichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich orientiert sich auf dem Flurstück 1368 am Geltungsbereich der Innenbereichssatzung.

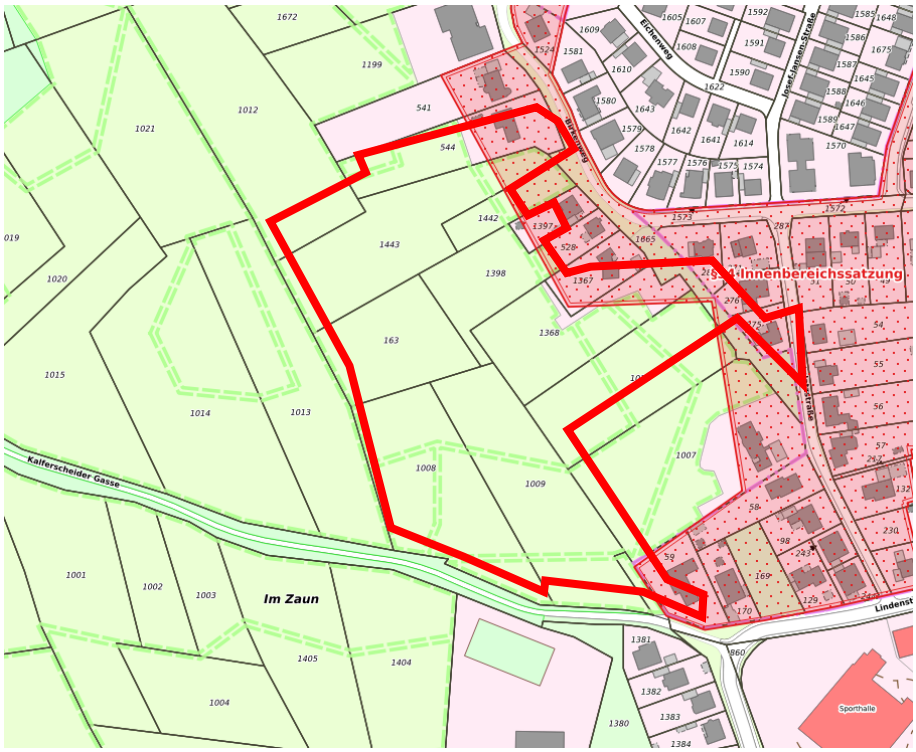


Abb.: Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und Geltungsbereich B-Plan Kalferscheider Gasse

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Gebiets über zwei Anbindungen von Nordosten (Birkenweg) und von Süden (Kalferscheider Gasse) vor. Teile des städtischen Flurstücks 1665 (Birkenweg) sollen als Geh- und Radweg ausgebaut werden um die Anbindung an die Sportplatzstraße herzustellen. Der vorgeschlagene Geltungsbereich bezieht den erforderlichen Teil der Erschließungsflächen daher mit ein.



Abb.: Städtebauliches Konzept, Stand Februar 2026, Quelle: Dipl.-Ing. Lara Hoffmann

Zu den Gebietsrändern sind Grundstücke für freistehende Einzelhäuser vorgesehen. An der Südostgrenze werden Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser angeboten. In der Gebietsmitte gruppieren sich innerhalb der Ringstraße 4 Grundstücke für Geschosswohnungsbau um einen zentral gelegenen Spielplatz. Sie bieten die Möglichkeit, etwas verdichtete oder barrierefreie Wohnformen anzubieten. Hier wird keine spezielle Bauform festgesetzt, es sind somit Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder auch Hausgruppen zulässig.

Über eine zusätzliche Fußwegeverbindungen in südlicher Richtung ist das Quartier an die Kalferscheider Gasse und damit an den umgebenden Landschaftsraum abgebunden.

6.1. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets von Nordosten erfolgt über den Birkenweg und von Süden über die Kalferscheider Gasse. Eine weitere Stichstraße zielt auf das Flurstück 1665, welches vom dort geplanten Wendehammer aber nur als Geh- und Radweg ausgebaut werden soll.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, welche als Mischfläche mit einer Breite von 5,80 m. Im Quartier verteilt werden ca. 16 öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Von der Südwestecke der Ringstraße stellt eine Fuß- und Radwegverbindung die Verbindung an die Kalferscheider Gasse und damit an den umgebenden Landschaftsraum her.

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. Diese Geschossigkeit kommt dem Ziel Wohnraum zu schaffen in verträglichem Maße nach.

Zulässig sein sollen Sattel-, Pult- und Flachdächer. Diese Dachformen eignen sich alle gut für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, bieten eine gewisse Vielfalt aber lassen das neue Quartier dennoch als Einheit wirken.

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

6.3. Spielplatz

Zentral gelegen im Gebiet wird ein öffentlicher Kinderspielplatz angeordnet, welcher der Versorgung des Gebiets dient und über 2 Stichwege an das Straßennetz angebunden ist. Er bildet zwischen den Baufeldern für Mehrfamilienhäusern die Mitte des neuen Quartiers.

6.4. Öffentliche Grünflächen

Entlang der nördlichen, westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden öffentliche bzw. private Grünstreifen zum umgebenden Landschaftsraum bzw. zur Kalferscheider Gasse festgesetzt. Diese Flächen dienen dem Erhalt bzw. der Neuanlage von Gehölzstrukturen als Lebensraum für die vom Gutachter ermittelten Haselmausbestände. Die Flächen sind gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Pflanzlisten in den Hinweisen zu bepflanzen bzw. zu unterhalten. Die Grünflächen dienen gleichermaßen der Einfassung des neuen Wohngebiets zum umgebenden Landschaftsraum.

6.5. Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Niederschlagswasser ist derzeit in Planung. Das Gebiet soll im klassischen Trennsystem entwässert werden. Die bestehende RW-Kanalisation Richtung Bruchbach ist bereits ausgelastet, es wird daher derzeit eine neue Ableitungstrasse in Richtung der Kall geprüft. Alternativ müsste im Geltungsbereich eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.

Im Verfahren zu ergänzen…

6.6. Energiekonzept / Nahwärme

Die Baufelder für Mehrfamilienhäuser (Teilbereich WA 3) könnten (z.B. in Kooperation mit einem Versorger) mit Nahwärme versorgt werden. Für die Versorgung des gesamten Gebiets mit Nahwärme wird keine Akzeptanz durch die Erwerber der Grundstücke gesehen.

Die Einfamilienhäuser werden autark mit Wärme versorgt (z.B. Wärmepumpe oder Pelletheizungen). Ein Anschluss des Gebiets an das Gasnetz ist nicht vorgesehen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Verkehr

Die Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf das umgebende Straßennetz wurden in einer Verkehrstechnischen Stellungnahme (Verkehrstechnische Stellungnahme, P4, Aachen, Dezember 2025, Anlage 3) untersucht. Betrachtet wurde die Erschließung des Gebiets mit zwei Zufahrten (im Nordosten vom Birkenweg und im Südosten von der Kalferscheider Gasse. Eine frühere Planvariante ohne Anbindung an die Kalferscheider Gasse wurde nach Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit verworfen.

Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der Lage im Netz und des Ausbauzustandes des umliegenden Straßennetzes können große Teile der Kfz-Verkehre verträglich über die Dohmenstraße direkt an die Hauptstraße angebunden werden. Der Straßenraum der Dohmenstraße verfügt über eine ausreichende Breite und der Knotenpunkt Dohmenstraße/Kalferscheider Gasse/Lindenstraße kann aufgrund der Sichtverhältnisse und Verkehrsnachfrage mit Rechts-vor-Links-Regelung betrieben werden. Der vorhandene Knotenpunkt an der Hauptstraße ist als Kreisverkehr ausgebaut und kann die zusätzlichen Verkehre aus dem Baugebiet aufnehmen.

Darüber hinaus erfolgt eine weitere Anbindung im Norden an den Birkenweg. Dies bietet den Vorteil, dass für Feuerwehr und Rettungsdienste jedenfalls Zufahrtsmöglichkeit in das Gebiet bestehen, Wege verkürzt und bei Extremereignissen eine höhere Ausfallsicherheit besteht.

Insgesamt kann das überarbeitete Verkehrserschließungskonzept positiv bewertet werden, da

• eine direkte, verträgliche und sichere Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz gegeben ist,

• eine engmaschige Integration in die Netze des Fußgänger- und Fahrradverkehrs vorgesehen wird,

• die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit sowie

• eine hohe Ausfallsicherheit besteht.“

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. Trafostation

Für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität ist eine Trafostation an zentraler Stelle unmittelbar am zentralen Spielplatz vorgesehen.

7.2.2. Trinkwasser, Löschwasser

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

Im Verfahren zu ergänzen…

7.2.3. Entwässerung / Umgang mit Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Im Verfahren zu ergänzen…

7.3. Umweltbericht

Parallel zum Verfahren wird bis zur Offenlage gemäß BauGB ein Umweltbericht durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster aufgestellt.

Im Verfahren zu ergänzen…

7.4. 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, 18.01.2024, Anlage 2). Der Gutachter kommt zu folgender Einschätzung:

Fledermäuse:

„In der vorhabenbezogenen Erfassung der Fledermäuse wurden 8 Arten und das Artenpaar Graues/Braunes Langohr nachgewiesen, also insgesamt mindestens 9 Arten. Die Zwergfledermaus war die häufigste nachgewiesene Art. Die Erfassungen erbrachten keine Nachweise von bzw. konkrete Hinweise auf Quartiere im Untersuchungsgebiet. Bei Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Langohrfledermaus und Wasserfledermaus lassen die Erfassungsergebnisse auf eine ***Nutzung der Hecken und Baumreihen im Plangebiet als Leitstrukturen für Nahrungs- und Transferflüge*** *schließen, im Fall der Zwergfledermaus außerdem* ***auf Quartiere in der Umgebung*** *des Untersuchungsgebietes. Im Zuge der geplanten Bebauung und Nutzung ist mit einer Inanspruchnahme von Hecken und Baumreihen sowie mit Lichtemissionen z.B. durch Beleuchtung von Erschließungen zu rechnen.*

Zur Minderung von Beeinträchtigungen lokaler Fledermausvorkommen sind zumindest die Gehölze an der Kalferscheider Gasse zu erhalten und von Lichtemissionen freizuhalten, nach Möglichkeit auch weitere Gehölze im Plangebiet.“

Falls Eingriffe in Gehölze an der Kalferscheider Gasse nicht zu vermeiden sind, die sich auf die Funktion als Leitlinie auswirken könnten, sind ggf. Gehölze als Leitstrukturen neu anzulegen bzw. zu ergänzen, um Beeinträchtigungen des Lebensraumverbundes für Fledermausarten zu vermeiden (CEF-Maßnahme).“

Die Flächen mit Gehölzen und Bäumen (Leitstruktur für Fledermäuse) entlang der Kalferscheider Gasse werden als Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und bleiben erhalten. Die Anlage der Geh- und Radwegeverbindung bzw. der Planstraße aus dem Gebiet zur Kalferscheider Gasse sind möglich und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

„Weiterhin sind Maßnahmen zu ergreifen, um Gefährdungen von in Baumquartieren ruhenden Fledermäusen bei Baumfällungen zu vermeiden. Bei fachgerechter Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände erfüllt.“

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Baumfällungen werden unter Ziffer 5.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

Haselmäuse:

„Die Haselmaus wurde in Hecken bzw. Baumhecken im Süden bzw. am südlichen Rand des Plangebietes und im nordwestlichen Plangebiet nachgewiesen. Im Falle vorhaben bedingter Inanspruchnahmen der besiedelten Gehölze sind artenschutzrechtlich relevante Tötungsrisiken sowie Verluste und Fragmentierungen von Gehölzbeständen,

die zu Zerstörungen oder Funktionsverlusten von Fortpflanzungs-/Ruhestätten und Störungen des Lebensraumverbundes führen, zu erwarten. Entsprechende Risiken bzw. Beeinträchtigungen können durch Erhalt der besiedelten Lebensräume vermieden werden. Im Fall unvermeidbarer Inanspruchnahmen sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich: Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungen (ggf. Abfangen und Umsiedeln von Individuen) sowie die Herstellung bzw. Optimierung geeigneter gebüschreicher Lebensräume (CEF-Maßnahme).“

Entlang der Kalferscheider Gasse und entlang der nördlichen Gebietsgrenze können Gehölzstreifen erhalten bleiben, diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen festgesetzt. Die Gehölze in der Gebietsmitte können aufgrund von Straßenbau und Bauflächen nicht erhalten werden, als Ausgleich sollen im Vorfeld CEF-Maßnahmen (Festsetzungen unter Ziffer 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen) entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze (linear) sowie auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Rest des Flurstücks 1013 (flächig) geschaffen werden.

Vögel:

„Der Gartenrotschwanz wurde mit einem Revierzentrum ca. 95 m entfernt vom Plangebiet festgestellt. In Anbetracht der geringen Störempfindlichkeit der Art sind keine verbotstatbeständlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

3 Brutplätze bzw. Revierzentren des Stars wurden im Siedlungsbereich unmittelbar östlich des Plangebietes festgestellt. Als Nahrungsgäste wurden Stare auf Grünland im Plangebiet und Umgebung beobachtet. Das geplante Vorhaben ist mit einer Inanspruchnahme von Nahrungsflächen verbunden. Dies führt aber nicht zur Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, da für die Brutvorkommen mögliche Nahrungshabitate in der Umgebung des Plangebietes großflächig verfügbar bleiben.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Gastvogelarten Graureiher, Neuntöter, Rotmilan, Schwarzstorch 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.“

Maßnahmen zum Schutz von Vögeln bei Baumfällungen werden unter Ziffer 5.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

„Fazit:

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

Da die Gehölze entlang der Kalferscheider Gasse erhalten bleiben (Leitstruktur für Fledermäuse) ist hierfür keine CEF-Maßnahme erforderlich.

7.4.1. Erforderliche CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality)

Die vom Gutachter vorgeschlagenen **CEF-Maßnahme** *„A 1 Anlage von arten- und strukturreichen Waldrändern als Haselmaushabitate und die Anlage bzw. Optimierung von struktur- und artenreichen Gehölzstreifen mit Früchte tragenden Gehölzen als Haselmaushabitate“* wird umgesetzt durch

- die Festsetzung der Flächen mit Bindung zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- die Festsetzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vom Gutachter vorgeschlagenen CEF-Maßnahme **„***A 2 Anlage/Ergänzung von Gehölzstreifen als Leitstrukturen für Fledermäuse“* ist durch den Erhalt der Gehölze entlang der Kalferscheider Gasse nicht erforderlich.

7.5. 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 an der Kalferscheider Gasse bleiben erhalten, als Ersatz für im Quartier entfallende Strukturen wird das Quartier im Westen und Norden mit einem 4.00 bis 7.50 m breiten Gehölzstreifen eingegrünt. Diese dient als Ersatzlebensraum für Haselmäuse.

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.

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.

Im Verfahren zu ergänzen…

7.6. Flächenbilanz

Summe Geltungsbereich			**43.380**	**m²**	**4,34 ha**
Bruttobauland			**43.380**	**m²**	**4,34 ha**
Verkehrsflächen					
Erschließungsstraßen (Planstraßen)			4.258	m²	**0,43 ha**
Geh- + Radwege			1.105	m²	**0,11 ha**
Trafo			27	m²	**0,00 ha**
Spielplatz			1.128	m²	**0,11 ha**
öff. Grünflächen / Verkehrsgrün			5.522	m²	**0,55 ha**
private Grünflächen			3.662	m2	**0,37 ha**
Nettobauland			**27.678**	**m²**	**2,77 ha**
(Flächengaben sind ca. Angaben)					
Allgem Wohngebiet			27.678	m²	**2,77 ha**
Baugrundstücke im WA					
Einzelhaus (E)	23	St			
Doppelhaushälften (D)	14	St			
Geschosswohnungsbau (MFH)	4	St			
Gesamt			**41**	**St**	
Durchschnittliche Grundstücksgröße WA					**675 m²**
Wohneinheiten (1,5 je Gebäude in E)	1,5		34,5	WE	
Wohneinheiten (1,0 je Gebäude in D)	1		14	WE	
Wohneinheiten (MFH)	8		32	WE	80,5 WE
WE pro ha Bruttobauland (nur WA)					29 WE/ha
Einwohner (2,1 je WE)	2,1				169 E
Einwohner pro ha Bruttobauland (nur WA)					172 E/ha

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

7.7. Bodenordnung

7.7.1. Besitzverhältnisse

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

7.7.2. 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 Lage des Baugebietes und 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 Höhenfestsetzungen sichern mit den Festsetzungen 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)

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 ausgeschlossen.

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 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 der 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 in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 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 und Fahrverkehr entlang der Grundstücksgrenze zu vermeiden.

Auch Stellplätze sind in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 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 ermöglichen 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. 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 Zahl der Wohneinheiten resultierenden unterzubringenden ruhenden Verkehr Rechnung. 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.

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

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche sind nur Spielgeräte und solche baulichen Anlagen zulässig, welche der Gartennutzung, Gartengestaltung und Garteneinrichtung dienen. Die Flächenfestsetzung orientiert sich an der Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung.

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

8.6.1. 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. Dies gilt auch für das Entfernen eines Nistkastens an einem Baum am östlichen Rand des Plangebietes (im Fall einer unvermeidbaren Fällung des Baumes).

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. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen, etwa ein Aufschieben der Rodung bis nach Beendigung des Brutgeschehens.

8.6.2. Erhaltung von Haselmaus-Lebensräumen

Die im zeichnerischen Teil mit Pfg 2 festgesetzten Flächen sind mit ihren bestehenden Gehölzstrukturen als Lebensraum der Haselmaus zu erhalten. Sie werden mit den neu

anzulegenden Pflanzstreifen (im zeichnerischen Teil mit Pfg 1 und Pfg 3 festgesetzt) zu einem neuen Lebensraum vernetzt.

8.6.3. Vermeidung einer Gefährdung von Haselmäusen:

Bei Eingriffen in von Haselmäusen besiedelte Gehölze ist folgende Vorgehensweise erforderlich, um das eingriffsbedingte Tötungsrisiko für Haselmäuse zu reduzieren:

- Rückschnitt, Entnahme der oberirdischen Teile der Bäume und Sträucher im Zeitraum 15. November bis 28. Februar (kein Befahren der Gehölzflächen),
- Entnahme der Stubben und Wurzeln im darauffolgenden Frühjahr, ab 20. April.

Falls Gehölzflächen in Anspruch genommen werden, aus denen Haselmäuse nach der Überwinterung nicht selbstständig in andere Gehölze ausweichen können (dies ist anhand des abschließenden Standes der Planungen zu prüfen), sind die Tiere im Jahr vor der Inanspruchnahme aus den Eingriffsbereichen abzufangen und in geeignete bzw. im Rahmen einer CEF-Maßnahme (siehe Maßnahme A1) optimierte Lebensräume umzusiedeln.

8.6.4. 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.

8.6.5. Artenschonende Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Beleuchtung dienen dem Artenschutz.

8.6.6. CEF-Maßnahme: Haselmaus – Pfg 3

Die im Geltungsbereich nachgewiesenen aktiven Nester der Haselmaus können bis auf die Gehölzstrukturen entlang der Kalferscheider Gasse nicht alle erhalten bleiben. Für die entfallenden Quartiere sind auf der im zeichnerischen Teil mit Pfg. 1 festgesetzten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs und auf der mit Pfg 3 festgesetzten externen Fläche auf Flurstück 1013 vorab 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.

Die Maßnahmen sind im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

8.6.7. Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Zufahrten

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

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)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Auf jedem Baugrundstück sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Dachbegrünung auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern dient der Begrenzung von Spitzenlasten bei der Niederschlagswasserbeseitigung, hilft Oberflächentemperaturen im Sommer zu senken und dient der Artenvielfalt.

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).

Die Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze (Pfg 1) dient der Schaffung eines Lebensraumes für die Haselmaus und der Ortsrandeingrünung zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen.

Um den Erhalt der Gehölze entlang der Kalferscheider Gasse und am nördlichen Gebietsrand zu sichern wurden die Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 2) festgesetzt. Damit wird der Lebensraum der Haselmaus erhalten.

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

8.8.1. Elektrizität

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Eine hierfür notwendige Fläche wurde zentral im Gebiet angeordnet.

Die genaue Abstimmung erfolgt im Verfahren mit dem Versorgungsträger.

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

Die Entwässerung des Gebiets ist derzeit in Planung.

Im Verfahren zu ergänzen…

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

Die Entwässerung des Gebiets ist derzeit in Planung.

Im Verfahren zu ergänzen.

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

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für einen öffentlichen Spielplatz liegt an zentraler Stelle zwischen den Baufeldern des Teilbereichs WA 3, welcher für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Die Spielfläche ist von allen vier Himmelsichtungen zu erreichen und von Süden über einen Weg für Wartungsfahrzeuge zu erreichen.

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

Die auf der an den Geltungsbereich angrenzenden externen Fläche (Teilstück von Flurstück 1013) festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen der Schaffung von Lebensräumen für die Haselmaus, da innerhalb des Geltungsbereichs nicht alle Lebensräume erhalten werden können.

Ggfs. im Verfahren zu ergänzen…

9. 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 von Gebäuden mit Flach- oder Pultdach im obersten Nichtvollgeschoss nicht zu massiv wirken und eine Gliederung des Baukörpers erzielt wird, soll dieses oberste Nichtvollgeschoss (früher Staffelgeschoss) an allen Seiten (außer der Gebäudetrennwand bei Doppelhäusern) mindestens 0.30 m und an einer Seite mind. 3.00 m eingerückt werden.

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.

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 begrenztem 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 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I, Guido Beuster, Stand 25.Oktober 2022

Anlage 2 – Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe II, Guido Beuster, Stand 18. Januar 2024

Anlage 3 – Verkehrstechnische Stellungnahme, P4, Dipl.-Ing. Bernd Billion, Prof. Dr.-Ing. Christoph Hebel, Aachen, Dezember 2025

Anlage 4 - Umweltbericht, Guido Beuster – zur Offenlage zu ergänzen