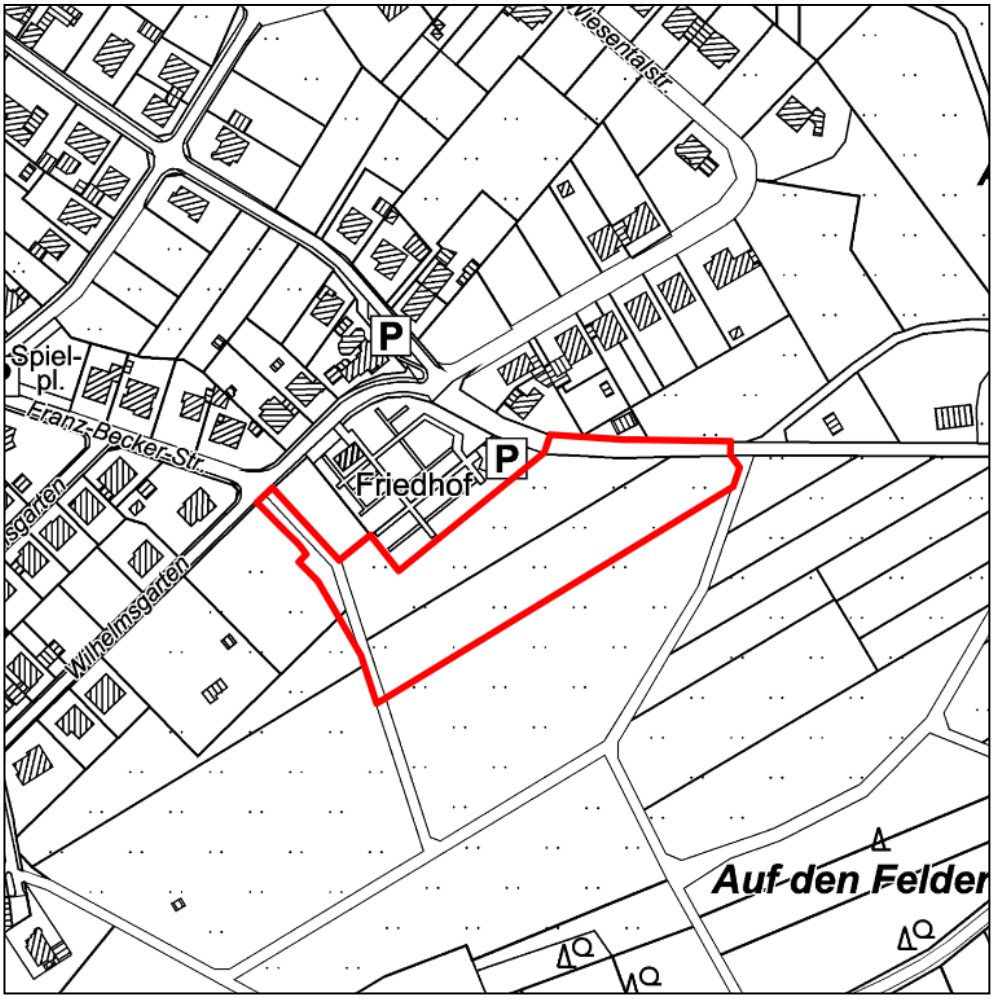
GEMEINDE SIMMERATH

Bebauungsplan Nr. 212
Einruhr ‚Auf den Feldern‘

BEGRÜNDUNG



Entwurf

11. November 2025

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 212 ‚Auf den Feldern‘

Inhaltsverzeichnis

A. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE 4

1. Vorgaben **4**
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Übergeordnete Planungen 4
1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes 7

2. Planverfahren **8**

3. Ziel und Zweck der Planung **8**
3.1 Anlass der Planung 8
3.2 Städtebauliches Konzept 8

4. Inhalte der Planung **10**
4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen 10
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen 11
4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 11
4.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 12
4.1.6 Stellplätze und Garagen 12
4.1.7 Verkehrsflächen 12
4.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 12
4.1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 13
4.1.10 Öffentliche Grünflächen 13
4.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
4.1.12 Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien 13
4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen 14
4.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen 14
4.2.2 Gestaltung der Freiflächen 14

5. Erschließung **14**
5.1 Verkehrliche Erschließung 14
5.2 Technische Infrastruktur 15

6. Umweltbelange **16**
6.1 Artenschutz 16
6.2 Biologische Vielfalt und Landschaftsbild 16

6.3 Boden- und Wasserschutz 17
6.4 Immissionsschutz 18
6.5 Umweltbericht 18

7. Bodenordnung 18

8. Kosten und Finanzierung 18

9. Flächenbilanz 19

B. UMWELTBERICHT 19

A. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Vorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 ‚Auf den Feldern‘ liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Einruhr in der Gemeinde Simmerath östlich der Franz-Becker-Straße und südöstlich des örtlichen Friedhofs. Der Geltungsbereich umfasst entsprechend dem aktuellen Kataster die Flurstücke 504 und 148 sowie einen Teil der Flurstücke 48, 145, 553 und 552, alle Flur 33 Gemarkung Rurberg. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,95 ha. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.
Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Friedhofsparzelle und der Stellplatzanlage des Friedhofs begrenzt. Die nordöstliche Grenze ist identisch mit der nordöstlichen Grenze der Wegeparzelle in Verlängerung der Römerstraße. Im Südwesten wird der hier vorhandene Wirtschaftsweg geringfügig in Richtung Südwesten aufgeweitet, um eine Anbindung des Plangebietes in Verlängerung der Franz-Becker-Straße zu ermöglichen. Das unmittelbar südwestlich des Friedhofs gelegene Flurstück 503 ist bereits Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 114 und wird deshalb nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Auf den Feldern‘ einbezogen.

1.2 Übergeordnete Planungen

Zum 29.10.2025 wurde der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln beschlossen. Der Regionalplan stellt den Bereich aufgrund der geringen Siedlungsgröße, als ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich‘ dar. Darüber hinaus ist der Bereich als ‚Grundwasser- und Gewässerschutz‘ ausgewiesen. Zudem sieht der Regionalplan eine Erweiterung des Bereichs „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ vor. Die Waldbereiche werden gegenüber der Fassung aus dem Jahre 2003 in den angrenzenden Bereichen reduziert.

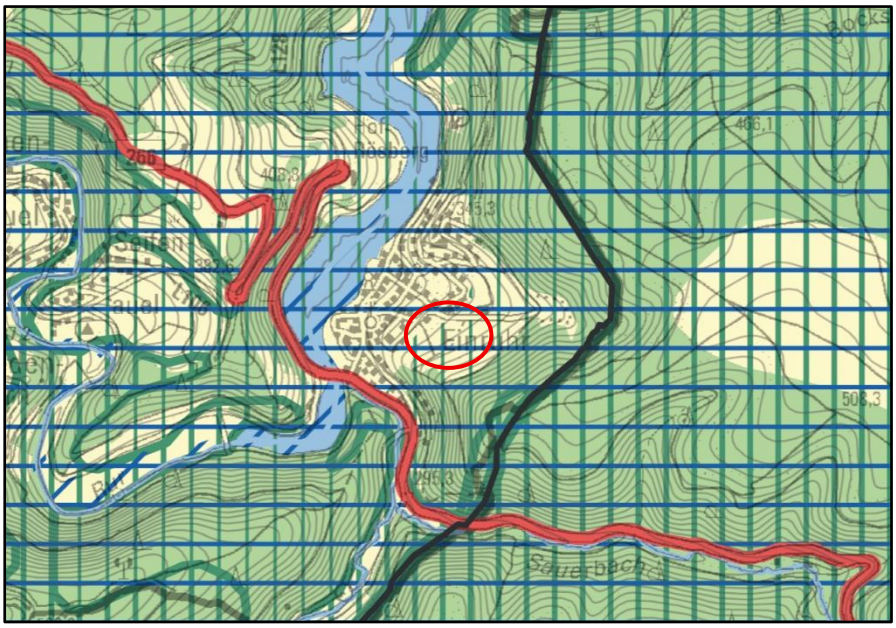


Abbildung 1: Ausschnitt des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt StädteRegion Aachen, 2025 (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Das Flurstück 148 und damit der südöstliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 2.2-38 ‚Wiesen oberhalb Einruhr'. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

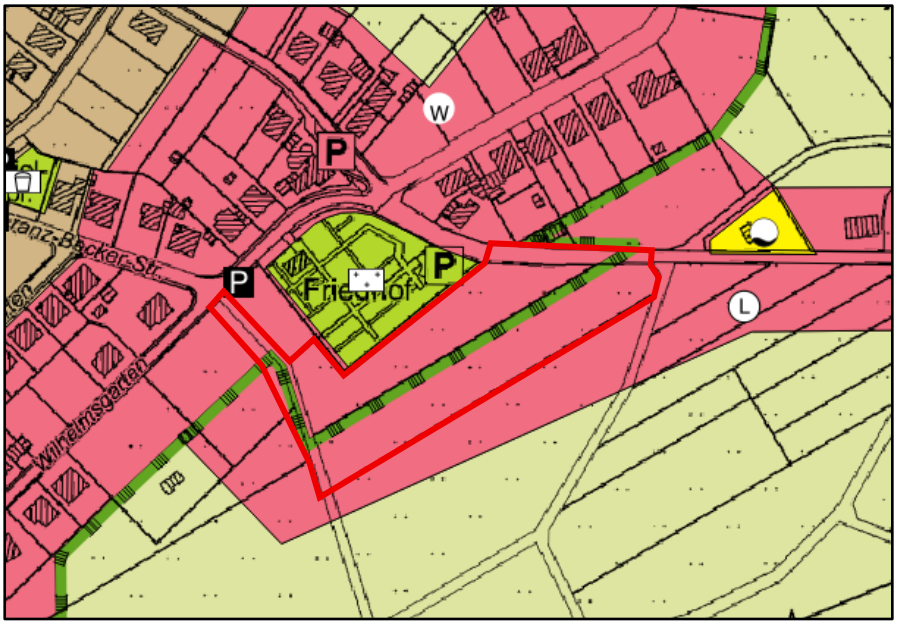


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Simmerath (ohne Maßstab)

Gemäß des Landschaftsplanes 5 ‚Simmerath' der StädteRegion Aachen (2004) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 ‚Auf den Feldern' mit dem südöstlich gelegenen Flurstück 148 im Landschaftsschutzgebiet 2.2-38 ‚Wiesen oberhalb Einruhr' sowie im Bereich ‚Geschützter Landschaftsbestandteile Hecken und

Gehölzbestand im LSG' 2.4-57 ‚Wiesen oberhalb Einruhr'. Des Weiteren werden für südwestlich angrenzende Flächen ‚Pflegemaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Landschaftsbildes, insbesondere zur Erhaltung von Tal- und Hangwiesen' 5.4-27, mit dem Ziel der Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anlage einer Obstwiese und biotopenabhängigen Pflege im rechtskräftigen Landschaftsplan festgesetzt.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan 5 formuliert für den Bereich des Plangebietes derzeit das Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherung: Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen'. Das Entwicklungsziel 2 gilt für örtliche Hochflächen, die nur einen vergleichsweise geringen Strukturreichtum aufweisen. Die Leitziele des Entwicklungszieles 2 ‚Anreicherung' sind dementsprechend die Erhaltung, Pflege und Ergänzung der Heckenstrukturen, die Anpflanzung von Ortsrandbegrünung, Heckenstrukturen und kleinen Feldgehölzen sowie die Anpflanzung von Baumreihen entlang gut ausgebauter Straßen unter Beibehaltung des offenen Landschaftscharakters.

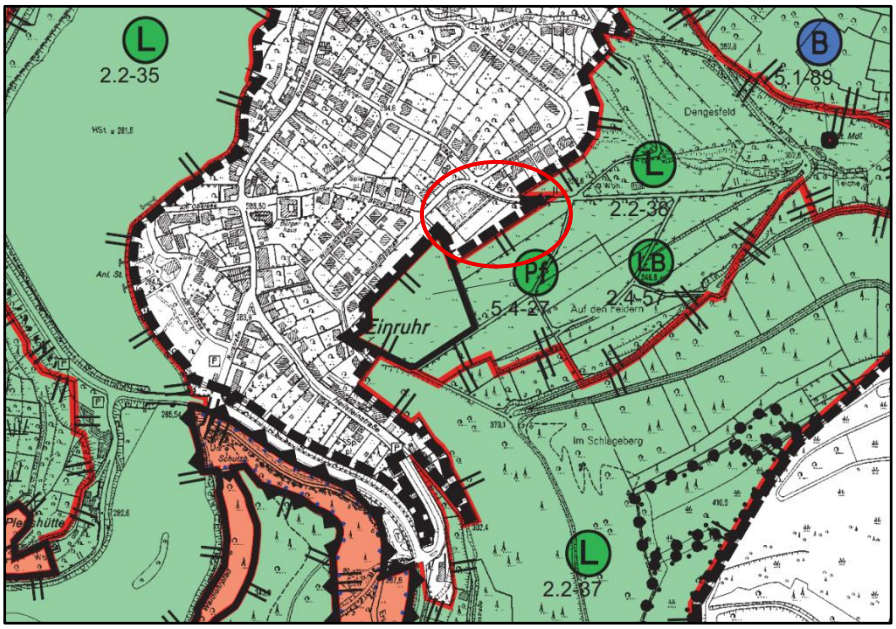


Abbildung 3: Ausschnitt des Landschaftsplanes der StädteRegion Aachen mit dem Teilbereich 5 ‚Simmerath' (ohne Maßstab)

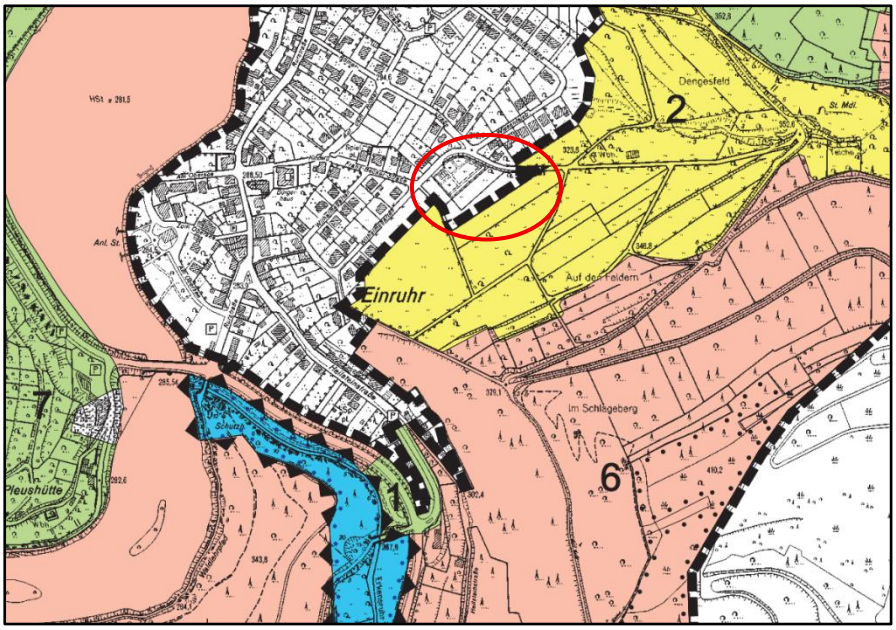


Abbildung 4: Ausschnitt der Entwicklungskarte der StädteRegion Aachen mit dem Teilbereich 5 ‚Simmerath' (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Auf den Feldern' überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 aus dem Jahr 1996, der das Gebiet teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt.

1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes

Der Ortsteil Einruhr liegt im Südosten der Gemeinde Simmerath und grenzt unmittelbar an die Uferzone des Rursees sowie an die weitläufigen Wald- und Freiflächen des Nationalparks Eifel. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils und grenzt unmittelbar an den örtlichen Friedhof. Das Plangebiet befindet sich ungefähr 9 km südöstlich der belgischen Grenze.

Das Plangebiet ist im Nordwesten durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Franz-Becker-Straße und im Nordosten durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Römerstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet steigt topografisch von Nordwesten nach Südosten mit einer gleichmäßigen Neigung um ca. 13 m von etwa 309 m ü. NHN im Bereich der Franz-Becker-Straße auf 322 m ü. NHN im südlichen Randbereich des Flurstücks 148 an. Im Bereich des Flurstücks 504 verläuft eine lineare Gehölzstruktur, geprägt durch Birke, Esche, Eichel, Hasel und Apfelbaum. Aufgrund ihrer Größe ragen sie in prägender Weise in das Plangebiet hinein. Angrenzend an das Plangebiet im südlichen Teil befindet sich ein zu erhaltender Einzelbaum. Die Flächen des Plangebietes werden heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt.
Die Bebauung entlang der Franz-Becker-Straße besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern. Charakteristisch sind Sattel- oder Walmdächer.

Der nächstgelegene Spielplatz ‚Einruhr' sowie das Dorfzentrum befinden sich rund 5–7 Minuten Fußweg nördlich des Plangebietes. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich in einer Entfernung von ca. 12 km in Simmerath. Die Bushaltestelle ‚Einruhr – Simmerath' ist in ca. 6 Gehminuten erreichbar und bietet mit den Buslinien 63, 68 und 83 eine direkte Verbindung nach Simmerath, Vogelsang, Schleiden und Erkensruhr.
Die nächstgelegenen Schulen befinden sich in einer Entfernung von ca. 12 km in Simmerath. Die nächstgelegene Kindertagesstätte liegt etwa 5 km im Ortsteil Dedenborn.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Entsprechend sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfungen durchzuführen sowie ein Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen bzw. die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die anhaltende Nachfrage nach individuell bebaubaren Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Simmerath sowie im Ortsteil Einruhr erfordert die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, da vorhandene Baugrundstücke dem Grundstücksmarkt mittelfristig nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Durch das Baugebiet soll zusätzlich die Eigentumsbildung unterstützt und Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Auf den Feldern' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans und des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept soll die Ortslage Einruhr bedarfsgerecht erweitert werden. Ziel ist es, am Siedlungsrand geeignete Wohnbauflächen zu schaffen, deren Bebauung sich in die bestehende Ortsstruktur einfügt.

Das Plangebiet wird sowohl an die Franz-Becker-Straße als auch an die Verlängerung der Römerstraße angebunden. Die beiden Anknüpfungspunkte werden mit einer Anliegerstraße in 6,00 m bzw. 6,50 m Breite miteinander verbunden. In Verlängerung der Franz-Becker-Straße wird der hier verlaufende Wirtschaftsweg als Anliegerstraße ausgebaut. Diese Straße knickt nach ca. 80 m im nahezu rechten Winkel ab und wird in gerader Linie Richtung Nordosten geführt, um

dann in Kurvenform an den Wirtschaftsweg anzubinden. Um die aufgrund des Höhenunterschiedes erforderliche Böschung innerhalb der Straßenverkehrsfläche realisieren zu können, werden die Verkehrsflächen trompetenförmig auf 8,00 m aufgeweitet. Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Römerstraße wird bis zur letzten Grundstückseinfahrt als Anliegerstraße ausgebaut.
Der wegbegleitende großflächige Baumbestand ist dabei zu erhalten und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die einmündende Verkehrsfläche wird so platziert, dass lediglich ein Baum gefällt werden muss. Mit den Festsetzungen von Hecken als Einfriedungen und als Übergang zur Landschaft, dem Erhalt und der Anpflanzung von Einzelbäumen und der Ausweisung öffentlicher Grünflächen soll insgesamt ein durchgrüntes und grüngeprägtes Plangebiet geschaffen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 15 eingeschossige Wohnhäuser als Einzelhäuser mit je maximal zwei Wohneinheiten möglich. Im Bereich der überbaubaren Flächen entlang des Landschaftsrandes wird eine Traufständigkeit festgesetzt, um einen homogenen Übergang in den Landschaftsraum zu schaffen. Zum Friedhof hin wird die Dachform und die Firstrichtung nicht vorgegeben.

Der private ruhende Verkehr ist generell auf den Grundstücken unterzubringen, für die Besucherverkehr sind insgesamt vier Parkplätze innerhalb der Anliegerstraße vorzusehen.
Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Grundstücke soll ohne Drosselung dem Rursee zugeführt werden.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept der geplanten Bebauung, Lageplan (ohne Maßstab)

4. Inhalte der Planung

4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete des Plangebietes werden entsprechend des Städtebaulichen Konzeptes als ‚Allgemeine Wohngebiete' festgesetzt. Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete folgt der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen, weil sie dem geplanten Gebietscharakter widersprechen und sowohl gestalterisch als auch funktional nicht zu integrieren wären.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit, der Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Zur Sicherstellung der Umsetzung des Vorhabens gemäß städtebaulichem Konzept wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) für die Allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % wird nicht eingeschränkt, sodass insgesamt eine Versiegelung von 60 % möglich ist. Aufgrund der topographischen Situation wird die maximale Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Damit wird vermieden, dass ein aus dem Gelände herausragendes Geschoss als Vollgeschoss ausgebildet wird.

Die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss resultiert aus der Absicht, den natürlichen Geländeverlauf weiterhin ablesbar zu machen und erhebliche Eingriffe in den Bodenaufbau zu vermeiden. Aus diesem Grund darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss generell nicht die angrenzende Bezugshöhe der Verkehrsflächen unterschreiten. Es gilt jeweils die Höhe der mittig vor dem geplanten Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Die genaue Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter in der Planzeichnung angegebener Straßenhöhenpunkte zu ermitteln. Die Höhenpunkte werden zur Offenlage im Plan ergänzt.

Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Durch die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen soll städtebaulich ein homogenes Erscheinungsbild sichergestellt werden. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich dabei auf die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Höhe des obersten Dachabschlusses.

Technische Aufbauten wie Klima- und Empfangsanlagen sowie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien dürfen die Höhenbeschränkungen um bis zu 1,50 m überschreiten.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten verzichtet, weil dieser Wert durch die vorgenannten Festsetzungen hinreichend bestimmt wird.

4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für Familien. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf wird vermieden.

4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Ortsrandlage sind innerhalb des Plangebietes generell nur Einzelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung sind sowohl Doppelhäuser als auch Hausgruppen ausgeschlossen.

Darüber hinaus entspricht die Festsetzung der momentanen Nachfragesituation und garantiert ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild. Außerdem wird eine adäquate Durchgrünung sichergestellt.

Die Planung des städtebaulichen Entwurfes wird eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden aufgrund der teilweise geringen Grundstückstiefe in einem Abstand von 3 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet.
Entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Römerstraße wird ein Abstand von 5 m zu der Grenze des Allgemeinen Wohngebietes eingehalten, um den Wurzel- und Kronenbereich der angrenzenden zu erhaltenden Bäume zu schützen.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt überwiegend 14 m. Lediglich im südwestlichen Teilbereich wird dieser Wert aufgrund der geringen Grundstückstiefe auf 11 m reduziert. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe garantiert, anderseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt. Eine Überschreitung der hinteren, abgewandten Baugrenzen für die Realisierung von Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 3 m zulässig. Dadurch werden Freiraumnutzungen ermöglicht, ohne dass dafür die überbaubaren Flächen generell erweitert werden müssen.

4.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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, werden zwischen vorderer Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen und der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Zugänge und Zufahrten, Wärmepumpen sowie Abfallbehälter. Damit soll eine Überladung des Straßenraumes verhindert werden.

4.1.6 Stellplätze und Garagen

Der ruhende Verkehr der Anwohner ist generell auf den Grundstücken unterzubringen. Für Garagen wird ein Mindestabstand von 6 m von ihrer Zufahrtsseite zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass vor der Garage ein weiterer Stellplatz ermöglicht und eine Behinderung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden wird. Außerdem sind Garagen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um die hinterliegenden Gartenflächen im Sinne ihrer eigentlichen Funktion vor Verkehrslärm und Abgasen zu schützen.

4.1.7 Verkehrsflächen

Aufgrund des starken Gefälles innerhalb des Plangebietes entstehen beim Straßenausbau größere Abgrabungen und Aufschüttungen oder auch Stützmauern. Diese sind teilweise auf den jeweils angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden und zu erhalten.

4.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gestaltung des Straßenraumes prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das Gesamtbild sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen erforderlich. So werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen insgesamt zwei Laubbäume festgesetzt. Von den vorgeschlagenen Standorten im Rechtsplan kann abgewichen werden. Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Um einen grüngeprägten Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsraum zu schaffen, sind maximal 2,0 m hohe Schnitthecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem wird damit eine Grünvernetzung zu den bereits bestehenden Heckenpflanzungen realisiert. Die Anpflanzungen dienen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB und auch den Leitzielen des Landschaftsplanes.

4.1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am südöstlichen Rand des Plangebietes werden im Bereich des Kronentraufbereiches des außerhalb des Plangebietes stehenden großkronigen Laubbaumes Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern werden innerhalb dieser Flächen ausgeschlossen, um negative Einflüsse zu vermeiden. Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit sind generell zulässig.

Zudem werden entlang der Böschung des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Römerstraße insgesamt zehn erhaltenswerte und prägende Einzelbäume festgesetzt, die dauerhaft zu sichern und zu pflegen sind. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.

4.1.10 Öffentliche Grünflächen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich des heutigen Wirtschaftsweges im Südwesten des Plangebietes werden angrenzende Restflächen als Verkehrsgrün festgesetzt. Die Flächen sind teilweise als Böschung für den Straßenausbau erforderlich.

Im Bereich des heutigen Wirtschaftsweges in Verlängerung der Römerstraße wird die angrenzende Böschung ebenfalls als Verkehrsgrün festgesetzt. Dabei werden die Einmündung der Planstraße und zwei erforderliche Zufahrten zu Grundstücken ausgespart. Innerhalb dieser festgesetzten Grünflächen stehen insgesamt 10 zu erhaltende großkronige Laubbäume.

4.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes wird das Anlegen von Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Oberflächengestaltungen gewährleistet ein grüngeprägtes Straßen- und Ortsbild und beugt einem unnötigen Aufheizen der Bodenflächen vor.

4.1.12 Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 30 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Hauptgebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO des Bebauungsplanes errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus Sonnenstandsgründen auch tatsächlich verwendet werden kann. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB).

4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

4.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dienen dem Ziel, gestalterische Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild untereinander und im Einklang mit der Bestandsbebauung zu schaffen.

Südlich der Planstraße wird eine gleichmäßige Traufständigkeit mit Satteldächern vorgegeben, um einen homogenen Übergang zur Landschaft zu schaffen.

Die Bandbreite der Dachneigung und das maximale Maß der Dachgauben werden vorgeschrieben, um eine weitestgehende Homogenität der Dachlandschaft sicherzustellen. Das Spektrum der Dachfarben wird bei geneigten Dächern auf eine Auswahl dunkler RAL-Farben limitiert.

4.2.2 Gestaltung der Freiflächen

Zur Vermeidung von erheblichen Höhenunterschieden einzelner Grundstücke untereinander und insbesondere der Grundstückszufahrten werden Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und dadurch entstehende Stützmauern in ihrem Ausmaß begrenzt.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen sowie als transparente in Heckenpflanzungen integrierte Zäune vorzusehen, um ein grüngeprägtes Straßenbild zu gewährleisten.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Über die Franz-Becker-Straße und die Rurstraße ist das Plangebiet an das örtliche und das übergeordnete Verkehrsnetz durch die Anbindung an die Bundesstraße B 266 angebunden.

Das Plangebiet wird sowohl an die Franz-Becker-Straße als auch an die Verlängerung der Römerstraße angebunden. Die beiden Anknüpfungspunkte werden mit einer Anliegerstraße in 6,00 m bzw. 6,50 m Breite miteinander verbunden. In Verlängerung der Franz-Becker-Straße wird der hier verlaufende Wirtschaftsweg als Anliegerstraße ausgebaut. Diese Straße knickt nach ca. 80 m im nahezu rechten Winkel ab und wird in gerader Linie Richtung Nordosten geführt, um dann in Kurvenform an den Wirtschaftsweg anzubinden. Um die aufgrund des Höhenunterschiedes erforderliche Böschung innerhalb der Straßenverkehrsfläche realisieren zu können, werden die Verkehrsflächen trompetenförmig auf 8,00 m aufgeweitet. Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Römerstraße wird bis zur letzten Grundstückseinfahrt als Anliegerstraße ausgebaut.

Um die für die Verkehrsflächen eventuell notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen zu ermöglichen, sind diese gemäß textlicher Festsetzungen auf den angrenzenden Grundstücken zu erdulden. Mit der Festsetzung von Einfahrtsbeschränkungen sollen seitliche Grundstückszufahrten ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wird damit verhindert, dass der fließende Verkehr im Kurvenbereich der Planstraße beeinträchtigt wird.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs der zukünftigen Bewohner erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei wird die Lage von Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen begrenzt, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und um die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu wahren. Der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garagenzufahrt wird auf 6,00 m festgesetzt, um einen zusätzlichen nicht überdachten Stellplatz auf der entstehenden Zufahrt zu ermöglichen und um gleichzeitig eine Behinderung des Straßenverkehrs zu vermeiden.
Den Besuchern stehen vier öffentliche Parkplätze auf der Straßenverkehrsfläche zur Verfügung.

5.2 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das unbelastete Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Grundstücken wird ohne Drosselung direkt dem Rursee zugeführt. Regenwasser von Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal auszustatten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Bezüglich der Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze der Franz-Becker-Straße angebunden werden.

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den jeweiligen Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein.

6. Umweltbelange

6.1 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 44 sind die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1 (gaiac Forschungsinstitut für Ökosystemanalyse und -bewertung e.V., Dipl. Biol. Anette Fürste, Aachen, 2022) sowie eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 2 durchgeführt. (gaiac Forschungsinstitut für Ökosystemanalyse und -bewertung e.V., Dipl. Biol. Anette Fürste, Aachen, September 2025).

Im Zuge einer Datenrecherche sowie einer Kartierung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse etc.) im Plangebiet ermittelt. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben das Vorkommen von 15 Vogelarten, die entweder planungsrelevant sind und/oder in den Roten Listen Deutschlands, Nordrhein-Westfalens sowie der Eifel/Siebengebirgsregion mit einem Gefährdungsstatus geführt werden. Von diesen Arten konnten zehn als Durchzügler, Überflieger oder Nahrungsgäste identifiziert werden. Diese unterliegen keinen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben. Es bestehen daher keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

Es wird empfohlen in der näheren Umgebung des Plangebietes Fledermauskästen zu installieren. Des Weiteren sollen fünf Haselmauskästen installiert werden. Des Weiteren wird empfohlen, zur Reduzierung der Lichtemissionen im Gartenbereich und auf den Verkehrsflächen warm-weißes Licht mit einer maximalen Temperatur von 2700 Kelvin einzusetzen. Gleichzeitig wird der Einbau von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren nahegelegt.

Im Bebauungsplan wird zudem darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Vogelbruten Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden dürfen. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden.

6.2 Biologische Vielfalt und Landschaftsbild

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage einer artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen. Zudem sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.
Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes werden im Bebauungsplan insgesamt 10 großkronige Bäume festgesetzt, die zu erhalten sind. Entlang des Landschaftsrandes werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit Hecken zu bepflanzen sind.

Zur Ermittlung des Eingriffes wird im weiteren Verfahren im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages die Ausgleichsbilanz erstellt. Es ist beabsichtigt, als Ausgleich Waldflächen zu entfichten und dafür Laubbäume zu pflanzen.

6.3 Boden- und Wasserschutz

Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt den Boden in seiner Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen und Verkehrsflächen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Durch die Unzulässigkeit von Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen wird die Versiegelung eingeschränkt und werden negative Auswirkungen verringert.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (IS BK 50) zeichnen sich der Boden des Plangebietes durch tonig-schluffige Braunerde ohne oberflächennahes Grundwasser und ohne Staunässe aus. Der Boden ist hier im 2-Meter-Raum für eine Versickerung ungeeignet.

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.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da der Boden für eine Versickerung ungeeignet ist, soll das Niederschlagswasser dem Rursee zugeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes ‚Obersee'.

Um einen Eintrag schädlicher Stoffe in den Boden und das Wasser zu verhindern, wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung von Recyclingbaustoffen bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ausgeschlossen ist und dass bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2021 liegt das Plangebiet teilweise im Bereich möglicher Überschwemmungen bei Starkregenereignissen.

Bei einem extremen Starkregenereignis kann es auf dem Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Römerstraße zu einer Überflutung bis zu 50 cm kommen.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zu prüfen, ob durch die Bebauung unterliegende Grundstücke bei Starkregenereignissen beeinträchtigt werden.

6.4 Immissionsschutz

Durch angrenzende als Weidewiesen für die Tierhaltung genutzte Flächen kann es im Plangebiet zu Geruchsbelästigungen kommen, die aber als geringfügig einzustufen sind.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Betriebe, welche durch Lärm-, Geruchs-, Staub- oder Lichtemissionen negative Auswirkungen auf das Plangebiet ausüben könnten.

Nach Realisierung des Bebauungsplanes kann es durch haustechnische Anlagen zu Geräuschimmissionen kommen. Deswegen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken 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 hat.

Weitere Immissionsquellen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

6.5 Umweltbericht

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Bodenordnung

Die Verfügbarkeit über die Grundstücke, die zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich sind, ist durch Vorverträge gesichert. Eine Umlegung gemäß § 45 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Planverfahren trägt der Erschließungsträger. Seitens der Gemeinde entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens in Form von Personalbereitstellung.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächenanteil	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	76,3 %	7.053 m²
Verkehrsflächen	20,6 %	1.910 m²
Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün	3,1 %	290 m²
Gesamtsumme Plangebiet	**100,0 %**	**9.253 m²**

B. UMWELTBERICHT