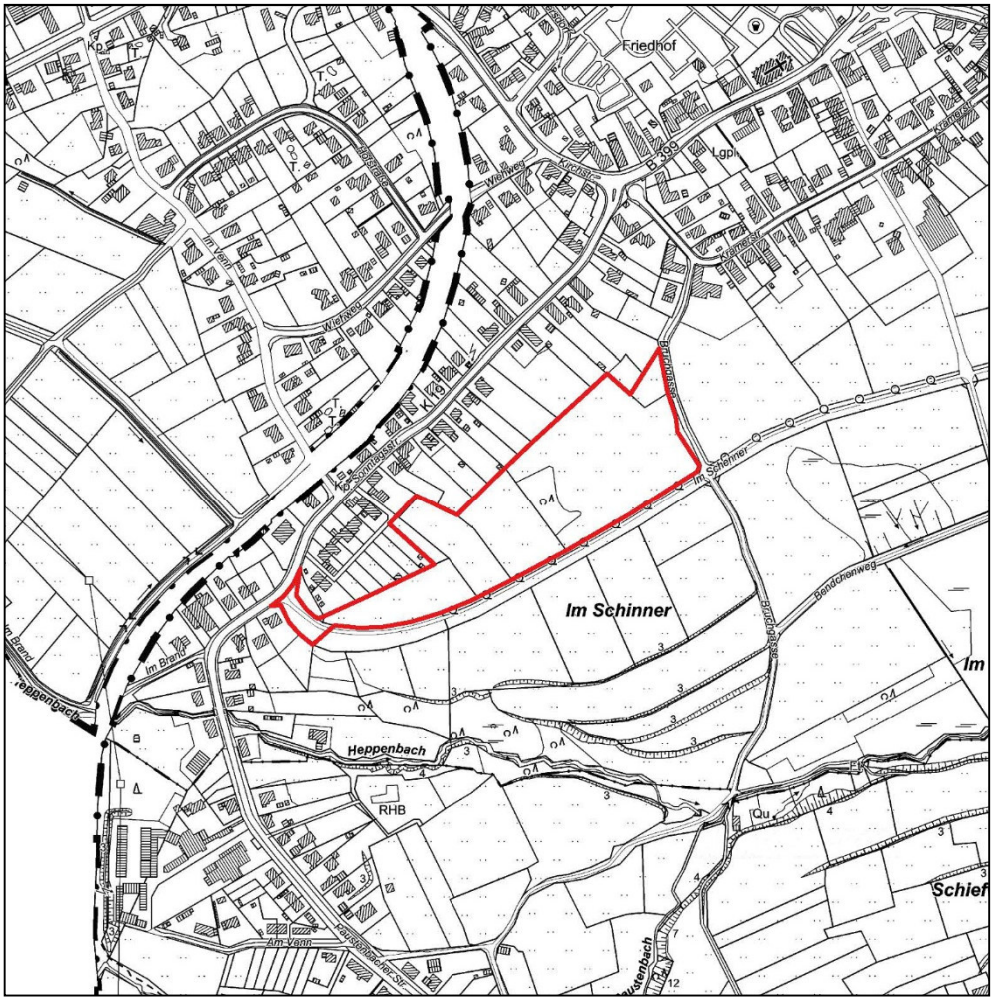
GEMEINDE SIMMERATH

Bebauungsplan Nr. 218
„Im Schinner“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Entwurf

10. November 2025

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

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

1.1 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.

1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

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

2.1.1 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 innerhalb der WA 1 – WA 4 ist die Höhe der mittig unmittelbar vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. 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.
Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen innerhalb des Dorfgebietes ist der in den überbaubaren Flächen angegebene Bezugspunkt (BZP).

2.1.2 Die Höhen für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss werden als Mindest- und Maximalhöhe oder nur als Maximalhöhe festgesetzt. Ist nur die Maximalhöhe angegeben, darf generell die angrenzende Bezugshöhe der Verkehrsflächen nicht unterschritten werden.

2.1.3 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.

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

2.1.5 Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten. Ein eventuell zurückspringendes Nichtvollgeschoss darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,50 m überschreiten.

2.1.6 Dachterrassen sind oberhalb des obersten Dachabschlusses unzulässig.

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

2.1.8 Die Mindest- und Maximalhöhen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sind den überbaubaren Flächen innerhalb der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

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

2.2 Zulässige Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl (0,3) durch:
- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO

ist innerhalb des WA 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

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

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal sechs Wohnungen beschränkt.

3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal vier Wohnungen beschränkt.

3.4 Die Doppelhaushälfte gilt dabei generell als ein Wohngebäude.

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

4.1 Innerhalb des WA 1, WA 2 und WA 4 dürfen hintere Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um 3,00 m überschritten werden.

4.2 Innerhalb des WA 3 dürfen hintere und seitliche Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um 3,00 m überschritten werden.

4.3 Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4.4 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)

Innerhalb der Vorgartenbereiche (Flächen zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt) 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.

6.4 Zwischen Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und deren Zufahrten und dazu angrenzenden Verkehrsflächen sind Anpflanzungen von Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 2 in 1 m Breite vorzunehmen.

6.5 Innerhalb des MD sind Garagen ausgeschlossen. Stellplätze sind innerhalb des MD sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)

7.1 Die Höhenwerte der geplanten Verkehrsflächen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) und werden durch Höhenpunkte zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenwerte können im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,20 m von den festgesetzten Höhen abweichen.

7.2 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 Verkehrs- und Grünflächen sind insgesamt 25 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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1.1 Innerhalb der mit Ⓐ gekennzeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’ ist zu beachten. Kronenrückschnitte und Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit sind generell zulässig. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern sind innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zugelassen.

9.1.2 Innerhalb der mit Ⓑ gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung 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.

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. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist ein maximal 3 m breiter Weg mit einer Gesamtfläche von maximal 250 m^2 zulässig. Der Weg ist in wassergebundener Decke auszuführen.

10.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltebecken‘ ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 580 m^3 herzustellen.

11. 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.

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

12.1 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

12.2 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 Fassadengestaltung

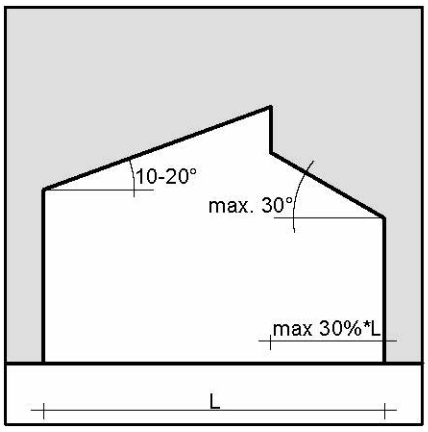
Doppelhäuser sind als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

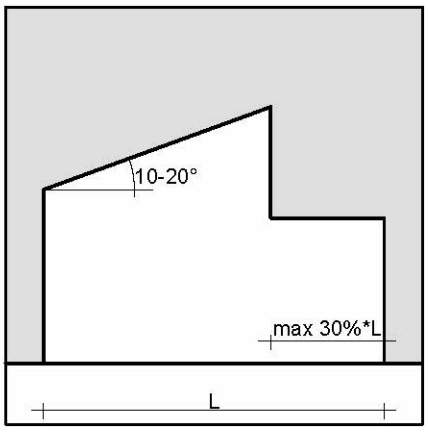
1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit vorgegebener Firstrichtung sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.

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

1.2.3 Pultdächer sind mit einem Gegenpult mit einer Dachneigung von 10°-20° zu errichten. Das Gegenpult darf dabei maximal über 30 % der Gebäudegrundfläche mit einer maximalen Neigung von 30° errichtet werden. Das Gegenpult auf der Hochseite des Pultdaches kann durch ein Flachdach ersetzt werden.

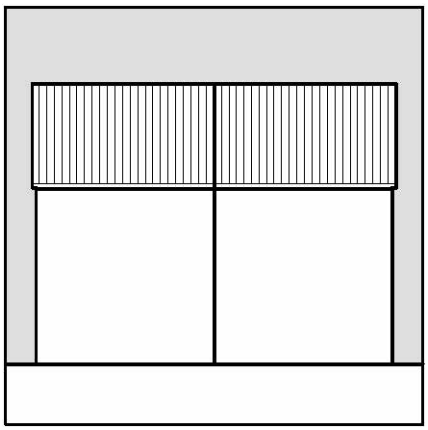




1.2.4 Geneigte Dachflächen sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031) einzudecken.

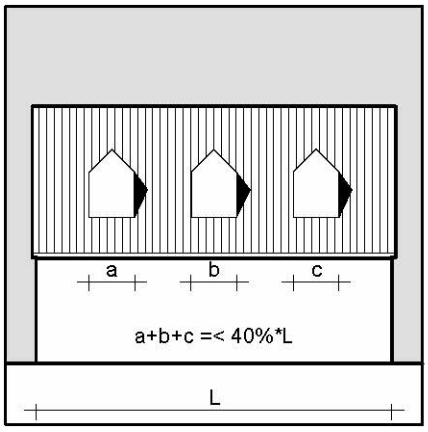
1.2.5 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils auf das Hauptdach.

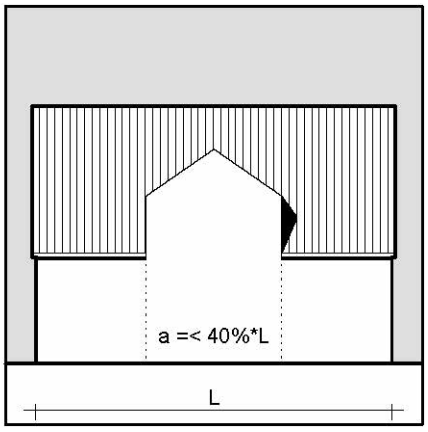
1.2.6 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich auszubilden.



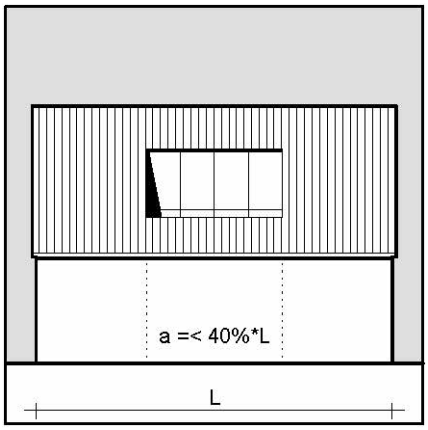
1.3 Dachaufbauten

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





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



1.3.3 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

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.

2.1.2 Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete max. 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände. Ausgenommen davon sind Aufschüttungen innerhalb der Vorgartenbereiche (Flächen zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt). Hier sind Aufschüttungen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig. Abgrabungen über 1 m sind auf den Zufahrtsbereich zu beschränken.

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

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

2.1.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis maximal 50 % der Länge dieser Gebäudeseite zulässig.

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.

2.2.3 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis max. 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 5,00 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

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. Artenschutz

Zur Stärkung der Brutsituation des Stars sind entlang der südlichen Buchenallee 5 Bruthilfen anzubringen.

Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

5. Grundstücksentwässerung

Das unbelastete Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann generell in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den örtlichen Regenwasserkanal auszustatten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht an das öffent-

liche Kanalnetz angeschlossen werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Keller sind mit wasserdichter Wanne zu planen und auszuführen.

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. Militärischer Zuständigkeitsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich eines militärischen Fluggebietes. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

10. 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.

11. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A des (Trink-) Wasserschutzgebietes ‚Kalltalsperre‘.

12. Waldbrandgefahr

Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung des Verbots erteilen.

13. Externer Ausgleich

Der gemäß Eingriffsbilanzierung notwendige Ausgleichsbedarf beträgt 93.422 Punkte. Die Umsetzung der dafür erforderlichen Maßnahmen wird vertraglich mit dem Erschließungsträger vereinbart. Der Ausgleich wird über ein Ökokonto der Gemeinde Simmerath vorgenommen.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Bäume auf öffentlichen Flächen

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