

**Gemeinde Simmerath**  
**Bebauungsplan Nr. 197 „In der Wolsbach“**  
**Simmerath - Steckenborn**

---

Gemarkung:	Steckenborn
Gemeinde:	Simmerath
Kreis:	StädteRegion Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

---



▪ **Textliche Festsetzungen**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

---

Stand: 18.01.2021    Vorentwurf

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz – WHG**) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1408)

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (**Landeswassergesetz - LWG NW**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW S. 376)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (**Landesbauordnung - BauO NW 2018**) i. d. F. vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I. S. 1328)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (**Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW**), i. d. F. vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**), i. d. F. vom 11.03.1980 (GV. NW. 1980 S. 226, ber. S. 716), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW S. 916)

jeweils in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung

Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien:  
Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin  
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

**In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPlan) die nachfolgenden Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen getroffen:**

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

- 1.1 Für die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Nutzungsart festgesetzt:
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:  
Nicht zulässig werden die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe), nach § 6, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO
  - sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2. BauNVO.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) wird über die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (egal ob diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- 1.4 Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).
- 1.5 **Die Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO) wird wie folgt ermittelt und beschränkt:**
- 1.5.1 Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe ist die zulässige Fußbodenhöhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV).
- 1.5.2 Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, bzw. deren gedachter Verlängerung, von der der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Wohngebäudes im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse.

- 1.5.3 Die Festlegung der max. Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 1.5.4 Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFUV) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe für die Hauptdachfläche ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.5 Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt. Für dem Haupthaus deutlich untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel) sind abweichende Traufhöhen zulässig.
- 1.5.6 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFUV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die max. zulässige Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.7 Für das Bestandsgebäude am südwestl. Rand des Geltungsbereichs gelten die in der dortigen Nutzungsschablone festgesetzten Gebäudehöhen.

## **2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)**

- 2.1 Es wird offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Vor die Außenwand des Hauptgebäudes vortretende, untergeordnete Gebäudeteile (Erker, Balkone etc.) gemäß § 6, Abs. 6 BauO NW sind auf der/den Gebäudeseite/n, die der/den Erschließungsstraße/n zugewandt sind, auch über die Baugrenze hinaus zulässig. Darüber hinaus ist auf dieser/diesen Gebäudeseite/n gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO ein Vorspringen von nicht nur untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus bis 1,00 m Tiefe in max. 3,50 m Breite je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

## **3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 3.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze (von der der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt) und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten (§ 12, Abs. 6 BauNVO).

Geschlossene Garagen sind nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis 5,0 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

An das Hauptgebäude dürfen Garagen seitlich nur einseitig angebaut werden.

- 3.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, so dass

sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind, soweit dies technisch möglich ist. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

- 3.3 Zufahrten zu Garagen, Hauszuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist. (V 2)

#### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

- 4.1 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB).

#### **5. Vermeidungsmaßnahmen**

- 5.1 Beschränkung der Gehölzentfernung auf ein notwendiges Minimum: sofern Hecken, Gehölze und Bäume erhalten und ergänzt werden können, so ist dies nach Möglichkeit umzusetzen. Dies gilt insbesondere für Höhlenbäume mit Durchmessern ab 50 cm. (V 3)
- 5.2 Vor einer Entfernung von Bäumen und Gehölzen sind diese durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnlich mehrfach nutzbare Nester, sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst/ Höhlenbaumkartierung). Sofern hier temporär inaktive Brutplätze oder Fledermausquartiere entfernt werden, ist in Abstimmung mit der UNB für entsprechenden Ausgleich in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen zu sorgen. (V 4)
- 5.3 Die Gehölzentfernung darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar. Kann dies nicht eingehalten werden, sind die betroffenen Gehölze durch geschultes Fachpersonal auf eine Nutzung durch Brutvögel zu kontrollieren. (V 5)
- 5.4 Sofern die Gehölzentfernung in zwischen Anfang November und Ende April erfolgt, ist dabei auf den Schutz der Wurzelbereiche zu achten, um eventuell überwinterte Haselmäuse nicht zu stören. (V 6)
- 5.5 Die Entfernung der Wurzelstöcke der zu entfernenden Gehölze darf zum Schutz der Haselmaus nur im Sommerhalbjahr (Anfang Mai bis Ende Oktober) geschehen, um einen Verbotsatbestand durch Störung im Winterquartier zu umgehen. (V 7)
- 5.6 Bei der Entfernung von Bäumen, die geeignete größere Höhlen enthalten, ist anhand einer endoskopischen Untersuchung vor der Entfernung zu klären, ob die Höhle zu diesem Zeitpunkt als Winterquartier oder Wochenstube durch Fledermäuse genutzt wird. Sollte dies der Fall sein darf keine Störung der Tiere erfolgen, und es ist mit der Fällung bis zum selbstständigen Ausfliegen der Tiere zu warten. Die durch Fällung wegfallenden Höhlen sind mit entsprechenden Winterquartiers- oder Wochenstubenkästen zu ersetzen. (V 8)
- 5.7 Die Entfernung der Bodenvegetation (Baufeldfreimachung) darf auf den betroffenen Flächen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, sofern nicht durch weitergehende Untersuchungen (ASP 2) das Vorkommen von Schwarzkehlchen und Baumpieper im betroffenen Bereich ausgeschlossen werden kann. (V 9 = V-PT 1.2)
- 5.8 Sofern der Abriss von Gebäuden erforderlich wird, sind diese zuvor erneut auf eine Brutnutzung durch Gebäudebrüter zu kontrollieren. (V 10) Sollten an den Gebäuden Hinweise

- auf Brutgeschehen gefunden werden, so darf ein Abriss ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. (V 11)
- 5.9 Sofern Veränderungen an der bestehenden Scheune nördl. des Wirtschaftswegs geplant sind, ist diese auf Schwalbennester, Höhlen, Nischen oder Spalten zu kontrollieren, die Hinweise auf eine Nutzung durch Brutvögel (z. B. Turmfalke, Feldsperling, Waldkauz, Star) oder Fledermäuse enthalten. Deren Verluste sind – z. B. durch Nisthilfen und/oder Fledermauskästen an Nachbargebäuden oder Bäumen - entsprechend auszugleichen. (V 12)
- 5.10 Sollten bei der Kontrolle der Scheune, Bäume und Gehölze und während der Bauarbeiten weitere planungsrelevante Arten entdeckt werden, die bisher im betroffenen Messtischblatt nicht bekannt waren, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (V 13)
- 5.11 Bei der Anlage der Baugruben und Zufahrten, sowie bei der Lagerung von Baumaterial ist darauf zu achten, dass keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen für Tiere entstehen können. (V 14)
- 5.12 Im Frühsommer 2021 hat eine Nachkontrolle auf größere Bestände von Nachtkerzengewächsen (z. B. Weidenröschen) zu erfolgen. Sollten diese festgestellt werden, ist durch entsprechende Nachuntersuchungen sicherzustellen, dass der Nachtkerzenschwärmer nicht durch die Planung beeinträchtigt wird. (V 15)
- 5.13 Der Abriss von Gebäuden ist bei den zuständigen Bauämtern anzuzeigen. Anschließend sind bis zum Beginn der Abrissarbeiten 4 Wochen Wartezeit einzuhalten. (V 17)
- 5.14 Bäume und Gehölze, die in der Bilanzierung nicht als Verlust gewertet sind, dürfen nicht beschädigt werden. Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (Bauzäune etc.). Sollten zusätzliche Eingriffe erforderlich werden, so sind diese vorab mit der UNB abzustimmen und entsprechend zusätzlich zu kompensieren (Nachbilanzierung). (V 18)
- 5.15 Sofern Wurzeln, Äste oder der Stamm geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Werden Baugruben im Kronentraufbereich von Gehölzen mehr als eine Woche offengehalten, sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. (V 19)
- 5.16 Ökologisch begründete Bauzeiten und die Durchführung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind einzuhalten. (V 20)
- 5.17 Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Möglichkeit auf versiegelten Flächen einzuplanen, vorzugsweise sind unbefestigte Böden in möglichst geringem Umfang in Anspruch zu nehmen. (V 22)
- 5.18 Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Hinweise und Auflagen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Fällen ausnahmsweise zulässig. (V 23)
- 5.19 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Im Falle neu zu profilierender Bereiche sind diese unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten anzusäen, damit die Gefahr einer Oberflächenerosion nur kurzfristig auftritt. (V 24)
- 5.20 Bei den Baumaßnahmen festgestellte schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen zu melden. Liegen Hinweise auf

Schadstoffbelastungen vor, ist das belastete Bodenmaterial vom unbelasteten zu trennen und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. (V 25)

- 5.21 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. (V 26)
- 5.22 Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. (V 30)

## **6. Anpflanzungen und Erhalt (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **6.1 Erhalt und Ergänzung von Heckenstrukturen entlang der Planstraße A:**

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gekennzeichneten Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend den landschaftsraumtypischen Vorgaben zu pflegen. Ausfälle sind stetig zu ersetzen. Vorhandene Lücken sind ab einer Breite von 1 m durch die Anpflanzung von Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) zu schließen. Je Lücke sind dazu 3-4 Individuen pro lfd. Meter anzupflanzen. Bei der Ergänzung der Hecken ist folgende Mindestqualität für das zu verwendende Pflanzgut zu beachten:

Verpflanzte Sträucher (*Fagus sylvatica*), min. 2-mal verpflanzt und 2-mal geschnitten bei einer Mindesthöhe von 80 – 100 cm. Es ist Ballen- oder Containerware aus anerkannten Baumschulen zu verwenden.

Je Baugrundstück kann in der Hecke eine Lücke von 5,00 m Breite für die Realisierung einer Zufahrt freigehalten werden. Wenn möglich, sollen für Zufahren bereits vorhandene Lücken genutzt werden.

### **6.2 Anpflanzung von Rotbuchenhecken mit Überhältern:**

Auf den Baugrundstücken ist mittig innerhalb des in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Pflanzstreifens eine einreihige Rotbuchenhecke mit folgender Mindestqualität anzulegen:

3-4 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität: min. 2-mal verpflanzt und 2-mal geschnitten, min. 80-100 cm hoch; mit Überhältern, mindestens 1x auf jedem Grundstück (bei größeren Grundstücken jedoch mindestens in einem Abstand von max. 20 m) Mindestqualität: 1 x v. Heister, StU min. 6 cm, 150-175 cm Mindesthöhe, Ballenpflanzen oder Containerware

Die Anpflanzung muss innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Sofern aufgrund unterschiedlicher Grundstückszuschnitte ein Versatz zwischen den Heckenpflanzungen entstehen sollte, ist zusätzlich ein seitlicher Lückenschluss vorzunehmen.

### 6.3 **Erhalt von Gehölzen auf öffentlicher Grünfläche:**

Auf der öffentlichen Grünfläche sind im Bereich der Hanglage die bestehenden heimischen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

### 6.4 **Erhalt von Gehölzen:**

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

### 6.5 **Anpflanzung von Rotbuchenhecken zwischen den entstehenden Baugrundstücken:**

Zwischen den entstehenden Baugrundstücken sind auf einem beidseitigen 0,50 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen mind. ausgehend von der straßenabgewandten Baugrenze (bezogen auf den Hauptzugang des Gebäudes) bis zur straßenabgewandten Grundstücksgrenze grenzständige Schnitthecken anzulegen. Es sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) (Mindestqualität: 2 x v. Sträucher u. 2 x geschnitten, min. 80-100 cm hoch, pro lfd. Meter 3-4 Individuen) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

### 6.6 **Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:**

Bei gewerblich genutzten Baugrundstücken ist pro 4 Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm, 200 cm Stammhöhe) gemäß der Artenliste (Ziffer 6.8) in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm.

### 6.8 **Artenliste für Pflanzungen**

#### Laubbäume als Hochstämme und Heister, z.B.

*Mindestpflanzgröße*                      *2xv, m.B., 150 – 200 cm*

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke

#### Sträucher, z.B.

*Mindestpflanzgröße*                      *2xv, o.B., Höhe 60-100 cm*

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn



Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Obstbaumhochstämme (10-12 cm Stammumfang) z.B.:

Apfel:

Baumanns Renette,  
Danziger Kantapfel,  
Prinzenapfel,  
Bäumchesapfel,  
Doppelte Luxemburger Renette

Birne:

Gute Graue,  
Pastorenbirne,  
Köstliche von Charneux

Kirsche:

Schattenmorelle  
Ludwigs Frühe  
Morellenfeuer

Pflaume:

Hauszwetschge  
Ontario Pflaume

- 6.9 Pflanzungen und Einsaaten (außerhalb der vorgenannten Pflanzvorgaben) sind gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG überwiegend mit gebietseigenem Pflanz- und Saatgut des Herkunftsgebietes 4 "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu bewerkstelligen. (V 16)
- 6.10 Die Durchführung der Maßnahmen hat auf den privaten Baugrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezug des jeweiligen Bauobjektes zu erfolgen.

## **7. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets**

- 7.1 In dem vorliegenden Fall kann der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das nach Umsetzung der internen Maßnahmen verbleibende Defizit in Höhe von 94.790 Biotopwertpunkten wird durch bereits durchgeführte Maßnahmen über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath abgedeckt.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NRW)**

### **1. Gestaltungsfestsetzungen**

- 1.1 Die zulässigen Neigungen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.
- 1.2 Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig und anzustreben.
- 1.3 Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

### **2. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

- 2.1 Einfriedungen von Baugrundstücken sind entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke zulässig. Ergänzend dürfen Holz- oder Drahtzäune angelegt werden.  
Zulässig sind Hecken- und Zaunhöhen von

- Max. 1,50 m für Zäune sowie
- Mind. 0,80 – 1,00 m für Hecken gem. Ziffer 6.5. Für die landschaftsraumtypischen Rotbuchenhecken gelten keine Höhenbeschränkungen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,10 m sowie im Bereich freizuhaltender Sichtfelder eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen dürfen Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke errichtet werden. Drahtzäune sind als Grundstückseinfriedung nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutz von Hecken angelegt sind nur durch diese verdeckt oder grundstückseitig der Hecke angelegt werden.

Als Heckenpflanzungen für die Grundstückseinfriedungen sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) (Mindestqualität: 2 x v. Sträucher u. 2 x geschnitten, min. 80-100 cm hoch, pro lfd. Meter 3-4 Individuen) anzupflanzen.

Eine Einfriedung durch

- Mauern,
- Gabionen,
- Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine),

ist unzulässig.

## Hinweise / Empfehlungen

### 1. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser:

Es ist anzustreben das anfallende Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen in den Untergrund einzuleiten. Dazu muss ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, hierzu zählt auch das Grundwasser, ist erlaubnispflichtig.

### 2. Dauerhafte Hausdrainagen:

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen oder keine Kellergeschosse vorsehen).

### 3. Baudrainagewasser:

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### 4. Ausführung von Kellergeschossen:

Keller und Gründungen sollten entsprechend der anstehenden Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant werden. Sofern der Bau von Kellergeschossen vorgesehen ist, wird angeregt, diese mit wasserdichten Wannen zu planen und auszuführen.

### 5. Wärmepumpen:

Bei thermischer Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o. ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

### 6. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Bodenfunde und/oder -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zurzeit geltenden Fassung, der Gemeinde Kreuzau als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NRW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (V 25)

## **7. Baugrund:**

Im Eigeninteresse des Bauherren bzw. des verantwortlichen Architekten wird aus ingenieur-geologischer Sicht empfohlen, vor dem Beginn von Baumaßnahmen den Baugrund objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen.

## **8. Fortpflanzungs- und Ruhestätten:**

Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind (z. B. Fledermauswinterquartiere im Sommer, Schwalbennester / -brutröhren im Winter, Höhlenbrüter- und Mauerseglerniststätten). Stätten, die nur einmalig zur Fortpflanzung benutzt werden, wie z. B. Singvögel- und Hornissennester sind nur für die Dauer ihrer Nutzung geschützt und können danach entfernt werden. Für die Entnahme dauerhafter Wohn- und Brutstätten ist eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Dies gilt auch, wenn Einflugmöglichkeiten zu dauerhaften Brutstätten verschlossen werden, die eigentliche Brutstätte aber unberührt bleibt. (zu V 10 bzw. Kap. 5: Vermeidungsmaßnahmen bei Eingriffen in Gebäude und/oder Vegetation)

## **9. Gefahrenabwehr Tiere**

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfall- und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen. (V 21)

## **10. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:**

Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen mindestens 1 heimischen Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 10-12 cm) oder Obsthochstamm gemäß Artenliste der Ziffer 6.8 zu pflanzen.

Stand: Vorentwurf, Januar 2021