Gemeinde Simmerath

11. Änderung Bebauungsplan Nr. 124C - Rurberg - Dorfstraße -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Stand: 14. Juli 2026

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhalt:
1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Nr. 124C
   – Bisherige zeichnerische Festsetzungen
3. Bebauungsplan Nr. 124C, 11. Änderung
   – Künftige zeichnerische Festsetzungen
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung

Anlage:
1. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I
2. Obstbaumliste StädteRegion Aachen

Bearbeitung:

KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
Rauchenauel 16
52152 Simmerath

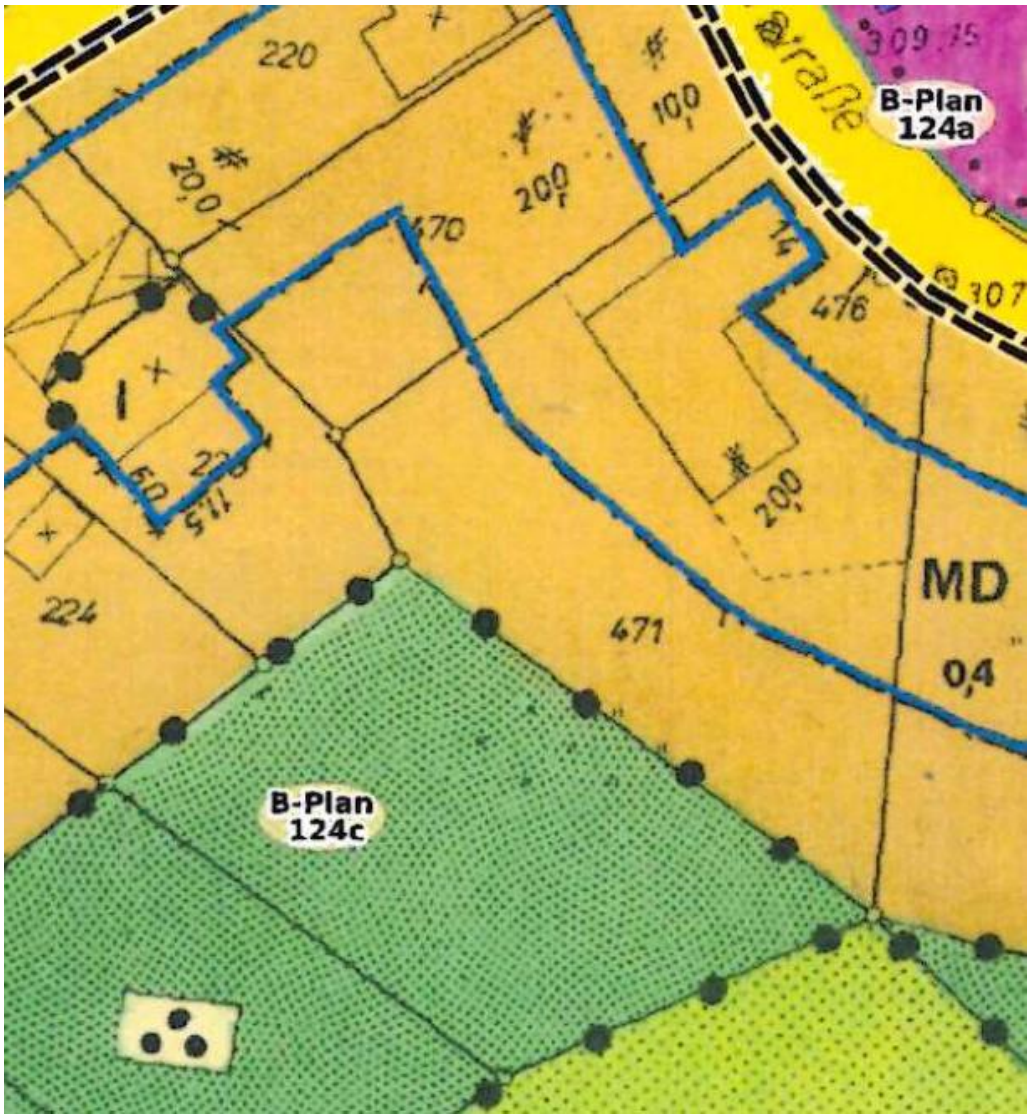
M: +49 (171) 411 87 86
T: +49 (2472) 621 85 11
F: +49 (2472) 621 44 02
E-Mail: mail@architektur-krings.de
Webseite: https://www.architektur-krings.de

1. Übersichtsplan



(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2. Bebauungsplan Nr. 124C – Bisherige zeichnerische Festsetzungen



(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

3. Bebauungsplan Nr. 124C, 11. Änderung - Künftige zeichnerische Festsetzungen



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

4. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (PlanzV Nr. 1)

MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) mit Einschränkungen (s. auch Textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (PlanzV Nr. 1)

II	Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
0.4	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
(0.8)	Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
TH: 6.00	Maximale Traufhöhe über Bezugshöhe
FH: 11.50	Maximale Firsthöhe über Bezugshöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN (PlanzV Nr. 3)

	Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)
o	offene Bauweise

GRÜNFLÄCHEN (PlanzV Nr. 9)

	Grünflächen (§ 9Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (PlanzV Nr. 13)

A	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Siehe auch Textliche Festsetzungen.
B	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Siehe auch Textliche Festsetzungen.

SONSTIGE PLANZEICHEN (PlanzV Nr. 15)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

5. Textliche Festsetzungen
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Urbanes Gebiet (§ 6a Bau NVO)
Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
-

Unzulässige Arten von Nutzungen:

- Die ausnahmsweisen zulässigen Vergnügungsstätten,
- Die ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen,
- Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhen baulicher Anlagen (gem. § 18 Bau NVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NHN-Höhen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe an der geplanten Außenwand gemittelt über NHN auf dem jeweiligen Baugrundstück.
Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

3. Stellplätze, Carports und Garagen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur zulässig, wenn zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und den Garagen bzw. Carports ein Abstand von mindestens 5.00 m eingehalten wird.

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

4.1 Maßnahme M1 - Vermeidung von Lichtverschmutzung

Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten.

4.2 Maßnahme M2 - Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Minimierung der Gefahr sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maß-nahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3.00 m) sowie ober-halb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen.

**Ergänzt/geändert nach Offenlage.*

4.3 Maßnahme M3 - Lebensraumoptimierung

Lebensraumoptimierung innerhalb des südlichen Flurstücks 471 (Fläche B) entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen.
Auf der Maßnahmenfläche sind insgesamt 3 künstliche Nisthilfen (Zielart Gartenrotschwanz) an Holzpfählen in einer Höhe von mindestens 3.00 m fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Das Einflugloch sollte größer sein al 32 mm. Der Gartenrotschwanz bevorzugt größere Einfluglöcher (z.B. ovale Öffnung, 3 cm breit, 6 cm hoch) und alte, verwitterte, mit Moos bewachsene Nistkästen (SCHUDEL 2009). Nistkästen mit zwei Einfluglöchern sind ebenfalls gut geeignet (SVS / BirdLife Schweiz 2006).
Diese Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen vorgezogen zum Baubeginn umzusetzen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Erhalt

Die mit A gekennzeichnete vorhandene Hauswiese mit strukturreichem Hausgarten ist zu erhalten, zu pflegen und in seiner artenreichen Struktur *entsprechend der Einordnung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und als „Zier- und Nutzgarten mit überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten“ – ka6 in der Bauleitplanung in NRW“ des LANUK** zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

5.2 Erhalt und Anpflanzen

Auf der mit B gekennzeichneten Fläche sind folgende grünordnerische Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzen heimischer Obstbäume in einem Raster von 12 x 14 m. Das Pflanzraster ist gleichmäßig über die Fläche zu legen.
  Qualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm, Veredlungspunkt mind. 2.00 m.

- Ersatzpflanzungen für Baumausfälle sind vorzunehmen, wenn folgende Parameter erfüllt werden:
  - Ausfälle über 10 % in den ersten 10 Jahren nach Abnahme der Baumaßnahme.
  - Ausfälle über 20 % in den ersten 20 Jahren nach Abnahme der Baumaßnahme.

- Nebenbestimmungen:
  Die Bäume sind jeweils mit zwei Pfählen in der Hauptwindrichtung zu sichern. Es ist ein Erziehungsschnitt 1 x jährlich in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den Folgejahren ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt durchzuführen. In der Anwuchsphase ist bei Trockenheit eine ausreichende Bewässerung zu gewährleisten.

- Zwischen der Fläche B und dem Baufeld ist vor Beginn der Bauarbeiten ein ortsfester und blickdichter, mindestens 2.00 m hoher Zaun zu errichten. Der Bauzaun ist erst nach Abschluss der Bauarbeiten zu entfernen.

- Todholzanteile:
  Geringe Anteile feines Todholz sowie hohe Anteile starkes Kronentodholz (armdicke) sind, soweit statisch möglich, zu belassen. Abgestorbene Bäume sind bis zu 10 % des Gesamtbestandes zu erhalten.

**Ergänzt/geändert nach Offenlage.*

- Anteil Apfelbäume:
  In der Gesamtanlage Streuobstwiese muss der Anteil an heimischen Apfelbäumen gem. Pflanzliste mindestens 50 % betragen.

- Eine Beweidung ist nur in Verbindung der südlichen angrenzenden Weideflächen zulässig. Es ist auf einen ausreichenden Verbiss- und Rammschutz zu sorgen. Es gilt eine Besatzgröße von maximal 1 GVE/ha.

- Es ist innerhalb der Fläche B ein Blühstreifen mit Regiosaatgut in einer Größe von mindestens 6.00 x 18.00 m anzulegen.

- Die bestehenden Weidezäune sind zu erhalten. Die Einrichtung von Weidezauntoren ist zulässig.

- Die Fläche ist ungedüngt zu belassen. Der Einsatz von Spritzmitteln ist unzulässig.

- Die Mahd der extensiven Weidefläche ist ab 01. Mai des Jahres zulässig.
  Eine Neueinsaat ist nicht erforderlich. Zu Beginn der Maßnahme ist eine dreimalige Mahd im Jahr vorzunehmen. Abhängig von der Gräserzusammensetzung kann die Frequenz über den Nutzungszeitraum reduziert werden.

- Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstandsregelungen des NachbarrechtsG zu beachten.

- Die Entfernung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum Ende des Monats Februar zulässig.

6. Gewässerschutz*

*Für die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und des Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.**

1. Das anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

*2. Dauerhafte Hausdrainagen sind nicht zulässig, wenn die Ableitung des Drainagewassers in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll (§ 47 (1) – Wasserhaushaltsgesetz – WHG). In diesem Fall müssen Keller und Gründungen entsprechend den Grund- und Schichtenwasserverhältnissen geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). **

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° - 45°, für Pultdächer 15° - 45°.
2. Flachdächer sind nur zulässig für untergeordnete Gebäude Bauteile bis zu einem Grundflächenanteil der gesamten überbauten Fläche bis maximal 30 %.

**Ergänzt/geändert nach Offenlage.*

Garagen, Nebenanlagen und Gartenhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen. *

3. Die Farbe der Bedachungen bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz oder anthrazit (RAL 7009 – RAL7024) zu wählen. Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.
4. Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung in Form von Solarkollektoren/Solarthermie sind gestattet.

2. Steingärten

Sämtliche Vorgarten- und Grünflächen außerhalb der befestigten Wege-, Terrassen- und Stellplätze sind als Vegetationsflächen anzulegen. Steingärten sind unzulässig. Der versiegelte Anteil in dem Vegetationsbereich darf 15 % nicht überschreiten.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind jedoch nicht auszuschließen. Deshalb ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

- *Sofern beabsichtigt ist, das Drainagewasser aus dauerhaften Hausdrainagen gezielt in den Untergrund einzuleiten, ist dies zulässig. Hierfür ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen.* *
- Für thermische Nutzungen (Wärmepumpen und Ähnliches kollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.
- *Im baurechtlichen Verfahren sind Informationen zu Starkregengefahren beim zuständigen Tiefbauamt einzuholen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG sind zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.* *

3. Geologie

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD – Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier

*Ergänzt/geändert nach Offenlage.

insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149::2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus-Nebengebäude, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. Bodenschutz

Beim Auf- und Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenlagern von Materialien sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (§ 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung).

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen – vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu behandeln und bei Abfuhr nachweislich vorschriftsmäßig zu entsorgen.

5. Leitungsschutz

Die Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- ‚Bei Strom/Signalkabeln 0.30 m
- 110-kV-Kabeln 1.00 m
- *Gasrohrleitungen DN < 300: 0.50 m**
- *Gasrohrleitungen DN > 300: 0.80 m**

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2.50 m betragen. Er darf grundsätzlich 1. 00 m nicht unterschreiten. Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlagenverantwortlichen durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung der Regionetz GmbH zu benachrichtigen, damit eventuell notwendige Schutzmaßnahmen vorab abgestimmt werden können.

Ergänzt/geändert nach Offenlage

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen der Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH ausgeschlossen werden kann. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und daraus resultierend einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich: das ausführende Tiefbau-unternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz einzuholen.

6. **Kriminalprävention**
   Es wird auf das Beratungsangebot der Polizei zur baulichen Kriminalprävention im Rahmen der Bauantragstellung hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP/O Kriminalprävention/Opferschutz - unter. 0241 / 9577-34401 ist erforderlich.

7. **Fluglärm**
   Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes.
   Hier ist mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

8. ***Städtebaulicher Vertrag****
   *Zu dieser 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 C – Rurberg – Dorfstraße - gehört ein Städtebaulicher Vertrag. **

**Ergänzt/geändert nach Offenlage*

6. BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung
1.2 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren
1.3 Räumlicher Geltungsbereich
1.4 Plangebietsumfeld

2. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Starkregengefahrenhinweiskarte
2.5 Ver- und Entsorgung
2.6 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser
2.7 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität
2.8 Altlasten
2.9 Denkmalschutz

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Urbanes Gebiet
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise und Baugrenzen
3.4 Stellplätze, Carports und Garagen
3.5 Arten- und Pflanzenschutzrechtliche Festsetzungen
3.6 Grünordnerische Festsetzungen
3.7 Hinweise

4. Auswirkung der Planung
4.1 Verkehrstechnische Erschließung
4.2 Ver- und Entsorgung
4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung
4.4 Immissionsschutz
4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich
4.6 Natur, Landschaft und Umwelt
4.7 Bodenordnung und Flächenbilanz
4.8 Kosten

5. Ausfertigungsvermerk

RECHTSGRUNDLAGEN

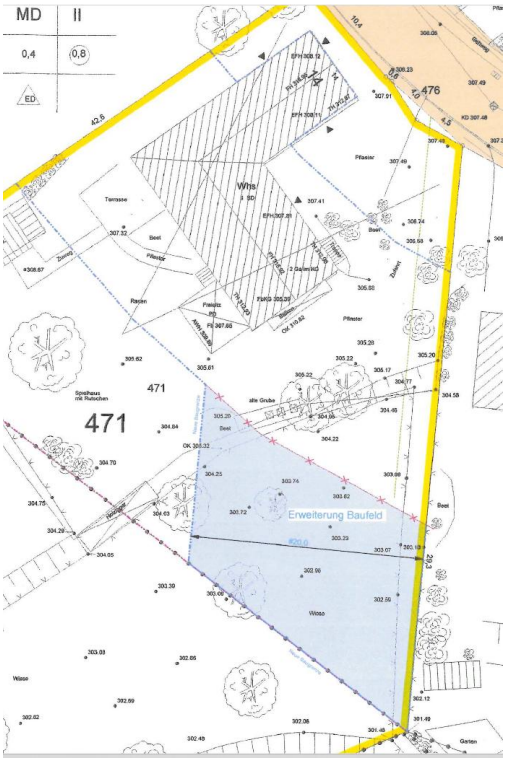
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GV. NRW. S. 136).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen **(Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen – LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **(UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Alle Gesetze und Verordnungen jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung

Anlass zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124C – Dorfstraße -im Bereich des Grundstücks Gemarkung Rurberg, Flur 2, Flurstück 471, ist der Antrag des Grundstücks-Eigentümers, den rechtsgültigen Bebauungsplan so zu ändern, dass im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein weiteres Wohnhaus für ein Familienmitglied ermöglicht wird. Das Grundstück ist zurzeit mit einem Wohnhaus bebaut, zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses ist die überbaubare Fläche zu vergrößern.
Die Erweiterung der überbaubaren Fläche soll im südlichen Bereich des Grundstückes und bis an die angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hauswiesen, Gärten privat“ erfolgen.
Ein vergleichbarer Fall, bei dem ebenfalls die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich erweitert wurde, liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 C.
Die Schaffung von Wohnraum wird begrüßt. In unmittelbarer Nähe liegt ein Vergleichsfall vor. Es wurde im Grundsatzbeschluss empfohlen, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zu entsprechen.



Lageplan Antragsteller
(Quelle: Antragsteller)



Vorhandenes Zweifamilienhaus im Plangebiet
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Künftige erweiterte Baufläche
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

1.2 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren

In der Sitzung am 01.07.2025 hat der Planungsausschuss dem Antrag des Grundstückseigentümers stattgegeben, das Bauleitplanverfahren für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124C im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB einzuleiten.
In der Sitzung am 27.11.2025 wurde der erste Entwurf beraten und zur Offenlage mit Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit beschlossen.
Im Rahmen dieser Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2025 bis zum 21.01.2026 einschließlich gingen insgesamt 18 Stellungnahmen der Behörden ein, keine aus der Öffentlichkeit.
Bedenken wurden nicht erhoben, wenn Festsetzungen zu Gewässerschutz aufgenommen und angepasst werden. Außerdem sollen die getroffenen Hinweise zum Leitungsschutz auf Gasleitungen erweitert werden. Die Artenschutzrechtlichen Festsetzungen sind rechtsverbindlich abzusichern und eindeutig zu definieren. Ebenso die Festsetzungen zu Dachneigungen. Weiter ist in der Zwischenzeit der neue Regionalplan zur Rechtskraft gelangt. Auch hier wurde die Begründung entsprechend aktualisiert.
Die Planung wurde ergänzt und geändert sodass nun der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung des Planungsausschusses am 07.07.2026 beraten und eine Empfehlung für den Rat der Gemeinde Simmerath zum Satzungsbeschluss ausgesprochen werden kann.
Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für dieses beschleunigte Bauleitplanverfahren sind erfüllt, weil:

- die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und

- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der zentralen Lage Rurbergs südlich der „Dorfstraße“.



Luftbild
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

Die mittlere Geländehöhe liegt bei 305.00 üNHN. Während es entlang der Dorfstraße noch relativ eben ist, fällt es im südlichen Bereich stärker ab.
Es wird gebildet aus den Grundstücken Gemarkung Rurberg, Flur 2, Flurstück 471.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 2994 m². Die Fläche ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus. Außerdem schließt sich südlich ein Hausgarten und eine Streuobstwiese an.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Süden Parzellen 225 und 228, Flur 2, Gemarkung Rurberg
- im Osten Parzelle 229, Flur 2, Gemarkung Rurberg
- im Norden Parzelle 470 und 500, Flur 2, Gemarkung Rurberg
- im Westen Parzelle 470, 223 und 224, Flur 2, Gemarkung Rurberg

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Süden alte Streuobstwiese
- im Osten Wohngebäude mit Garten
- im Norden die Dorfstraße und unbebaute Wiesenfläche
- im Westen unbebautes Wiesengrundstück, zwei bebaute Grundstücke mit Wohnhäusern und Werkstatt.

1.4 Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Ortslage Rurberg.
Es wird begrenzt durch eine Verkehrsflächen, bebauten und unbebauten Grundstücken und einer Streuobstwiese.
Das Quartier ist geprägt von offener aufgelockerter Bebauung mit einer Mischnutzung. Der südlich anschließende Blockinnenbereich besteht aus einer Streuobstwiese, die sich über mehrere Parzellen erstreckt.



Nord-östliche Bebauung an der Dorfstraße
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Gegenüberliegende Bebauung an der Dorfstraße (Kindergarten)
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Nord-westliche Bebauung an der Dorfstraße und freies Grundstück
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Südlich an das Baufenster anschließende Streuobstwiese
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

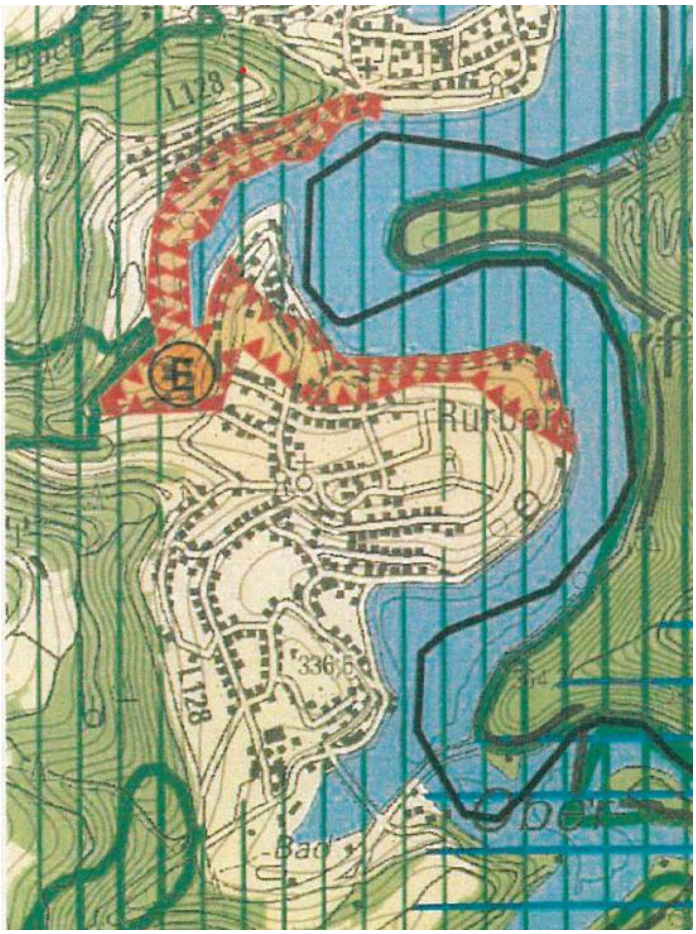


Östlich liegende Rasenfläche der Parzelle 471
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

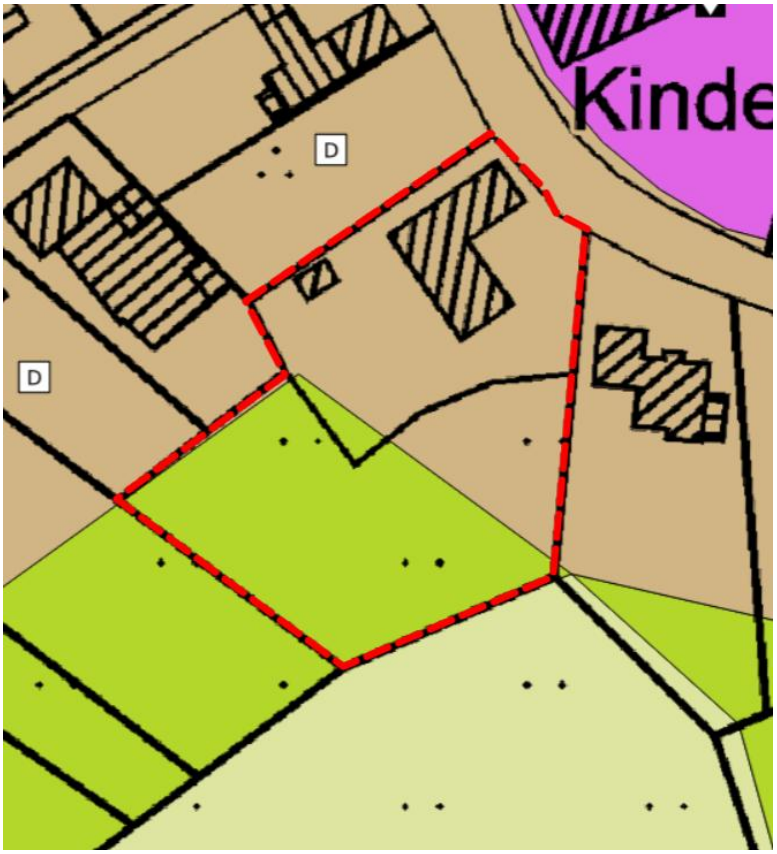
Das Planvorhaben hat die Schaffung eines weiteren Bauplatzes in der Ortslage Rurberg zum Ziel.
Der neue Regionalplan Köln wurde am 29.10.25 bekannt gemacht. In diesem liegt das Plangebiet im AFAB. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Sinne von § 6a Bau NVO sind damit erfüllt.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Bezirksregierung Köln)

2.2 Flächennutzungsplan

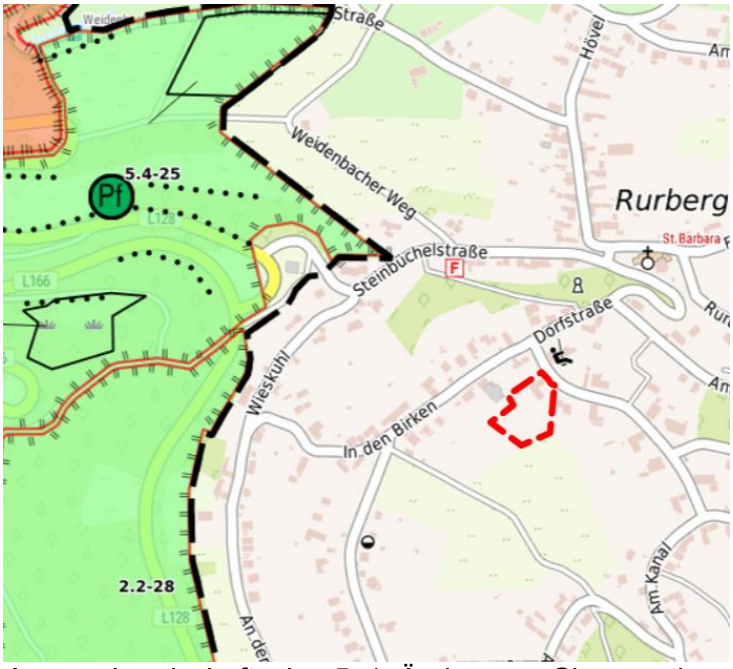
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: 03.04.2012) der Gemeinde Simmerath stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Gemischte Baufläche dar.
Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzung des künftigen Bebauungsplans Urbanes Gebiet (§ 6a Bau NVO) vorsieht.



Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2.3 Landschaftsplan 5 - Simmerath

Das Plangebiet liegt außerhalb des vom Landschaftsplan 5 - Simmerath (Stand: 31.08.2004) dargestellten Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Im westlichen Umland ist außerhalb der Ortslage in ca. 250 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet 2.2-28: Wald zwischen Dedenborn und Rurberg (4 Teilflächen) ausgewiesen. Schutzzweck:
Erhaltung des zusammenhängenden Waldgebietes, - Erhaltung und Erhöhung des Laubholzanteils, Erhaltung und Optimierung von in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Biotoptypen.



Auszug Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath -
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2.4 Starkregengefahrenhinweiskarte



Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

Das Plangebiet ist derzeit geringfügig negativ von Starkregenereignissen betroffen. Es wird empfohlen, bei der Planung eines neuen Gebäudes in Hinblick auf die Gebäudestellung und Ausführung Starkregenereignisse zu berücksichtigen.

2.5 Ver- und Entsorgung

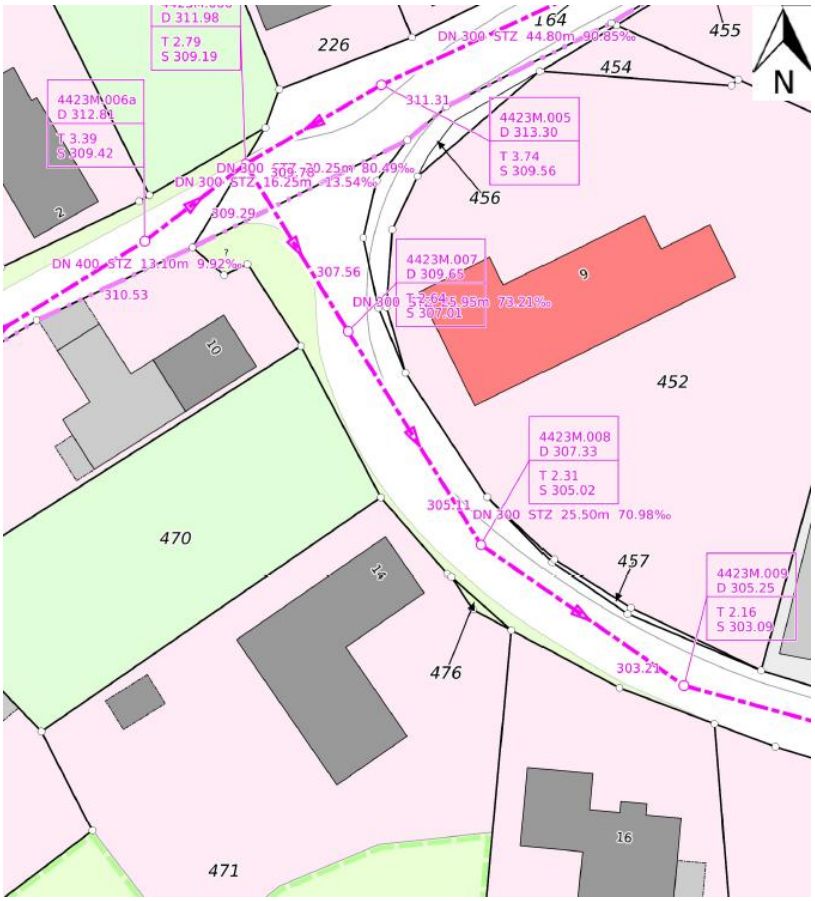
Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Dorfstraße gewährleistet.

Entsorgung

Eine Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt. Der Übergabepunkt hierfür liegt weiter unmittelbar vor dem Plangebiet an der Dorfstraße.

2.6 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser



Auszug aus dem Kanalkataster
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

Niederschlagswasserentsorgung
Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke das Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
Da das Grundstück ist bebaut sodass hier keine Verpflichtung zur Überprüfung besteht.

Schmutzwasserentsorgung
In der Dorfstraße gibt es ein ausreichend groß bemessenes Kanalsystem mit einem Mischwasserkanal mit vorhandenem Anschluss ins Plangebiet. Das geplante zusätzliche Gebäude kann an diesen Kanalanschluss angeschlossen werden.
Sollte eine Ausparzellierung des neuen Gebäudes geplant sein ist die dingliche Sicherung des Anschlusses an den Kanal erforderlich.
Insgesamt ist das Kanalsystem auch weiterhin in der Lage, die anfallenden Abwässer aufzunehmen. Insofern erübrigt sich ein separates Entwässerungskonzept.

2.7 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität

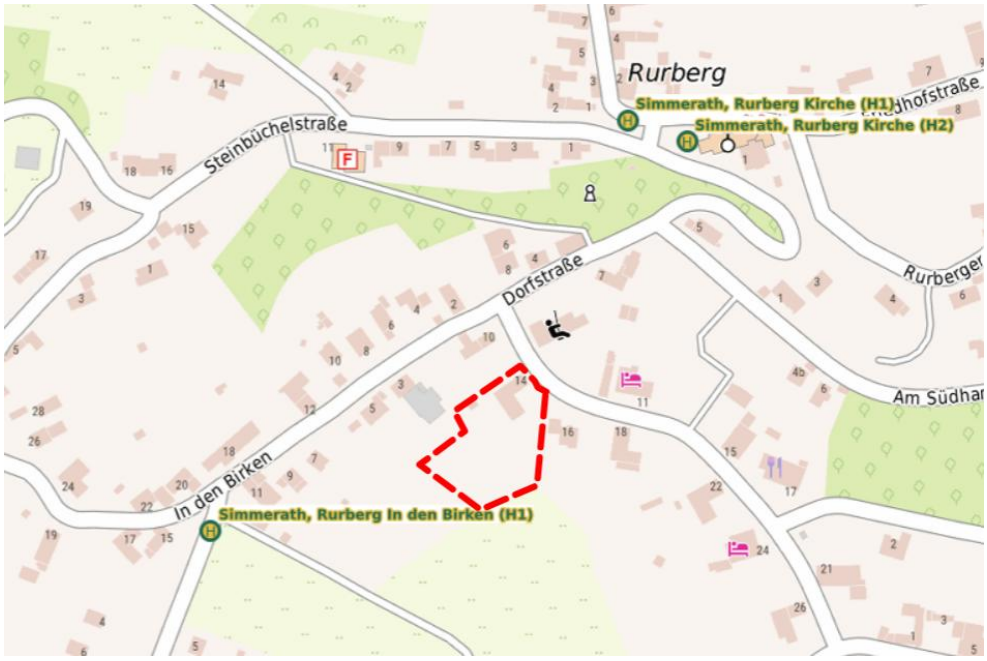


Dorfstraße auf Höhe des Plangebiets mit Blick in Richtung Osten
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Dorfstraße auf Höhe des Plangebiets mit Blick in Richtung Westen
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Das Plangebiet liegt südlich der Dorfstraße. Bei dieser Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße. Die Straße ist asphaltiert und hat gegenüberliegend dem Plangebiet einen Bürgersteig. Die Straße fällt in Richtung Osten (ortseinwärts) ab.
Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestellen Simmerath, Rurberg – In den Birken (H1) sowie Simmerath, Rurberg Kirche (H1 und H2) jeweils in ca. 200 m Entfernung gewährleistet.
Diese stellen die direkte Verbindung zum Simmerather Bushof her, von dem aus alle Busverbindungen in die Region existieren.



Bushaltestellen in der Umgebung
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2.8 Altlasten

Das Plangebiet, Gemarkung Rurberg, Flur 2, Flurstücke 471 ist derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.
Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).
Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).
Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).
Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

2.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau- und/oder bekannten Bodendenkmäler vorhanden. Weiter nördlich in unmittelbarer Nachbarschaft (Dorfstraße 10) befinden sich die Denkmäler Nr.105 und Nr. 153 laut Denkmalliste.
Hierbei handelt es sich um eine Wegekapelle und eine Fachwerk-Winkelhofanlage.



Dorfstraße 10: Wegekapelle
(Quelle: Wikipedia)



Dorfstraße 10: Fachwerk-Winkelhofanlage
(Quelle: Wikipedia)

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Urbanes Gebiet

Die 11. Änderung Bebauungsplan Nr. 124C - Dorfstraße - wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Ermöglichung einer Bebauung einem weiteren Wohnhaus, welches im bisherigen Bebauungsplan aufgrund der Ausweisung als „Dorfgebiet“ zwar für eine solche Nutzung zulässig wäre, jedoch der wesentliche Kontext zur Landwirtschaft im Dorfgebiet fehlt. Ein Urbanes Gebiet gem. § 6a Abs. 2 Bau NVO dient dem Wohnen aber auch Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 6a Abs. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der Erschließung und des Gebietsumfeldes ausgeschlossen. Ebenfalls sind aus diesem Grunde die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich künftig an der umgebenden Bebauung außerhalb des Sondergebietes. Neben einer zweigeschossigen Bebauung wird eine Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
Die Grundflächenzahl wird mit 0.4, die Geschossflächenzahl mit 0.8 als maximale Ausnutzung festgelegt. Damit entspricht dieses Maß dem umliegenden festgesetzten Obergrenzen und soll so das homogene Erscheinungsbild dieses Bereiches fortschreiben. Weiterhin wurden die maximalen Höhen der Traufe und des Firstes eines Gebäudes definiert. So fügen sich die neuen Gebäude in die umliegende gewachsene Dorfstruktur ein und bilden zusammen mit dieser ein homogenes Ortsbild.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Damit für dieses Urbane eine flexible Gestaltungsmöglichkeit auf dem Grundstück entsteht wurde ein Baufeld, welches sich an den Straßenbegrenzungslinien orientiert, festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht ebenfalls der umgebenden Bebauung und wird auch in der vorliegenden Planung festgesetzt

3.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Um den öffentlichen Raum von ruhenden KFZ zu entlasten, gilt für mögliche Garagen innerhalb des Plangebiets eine Regelung, die bestimmte Abstellflächen vor zulässigen Garagen festlegen. Diese sind mit einer achsialen Länge von mindestens 5.00 m so bemessen, dass ein normaler PKW dort ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche dort abgestellt werden kann.

3.6 Arten- und Pflanzenschutzrechtliche Festsetzungen

Im artenschutzrechtlichen Kontext ist festzustellen, dass das Umfeld des Plangebietes sich in den vergangenen etwa 15 Jahren nicht essenziell verändert hat – es wird primär durch Wohnbebauungen im Bereich der Straßenzüge Dorfstraße und „In den Birken“ geprägt und verfügt folglich über die mit dem Nutzungsaspekt „Wohnbebauung“ zu identifizierenden Vorbelastungen. Der südliche Bereich des Plangebietes hingegen ist deutlich störungsärmer – hier findet sich eine nahezu 5 ha große Extensivwiese mit altem Obstbaumbestand – die Planung greift marginal in diesen Lebensraum ein – setzt jedoch gleichzeitig weitere Flächen zur Entwicklung identischer Flächen fest.

Die nun zur Überplanung vorgesehene Fläche lehnt sich östlich bis südöstlich an die vorhandene Bebauung an. Im Bestand besitzt die somit überlagerte Fläche einen differenzierten Lebensraumcharakter. Neben artenschutzrechtlich weniger bedeutsamen Nebenflächen und intensiven Pflegebereichen, die dem aktuellen Garten des Wohnhauses zuzuordnen sind, werden im Süden die Randbereiche einer großflächigen, zusammenhängenden Extensivwiesenfläche mit altem Obstbaumbestand auf einer Fläche von etwa 350 qm überlagert – drei Obstbäume müssen dabei gerodet werden. Zudem verlagern sich die Störwirkungen der Bebauung (Kulissenwirkung, Bewegungsreize usw.) geringfügig nach Süd. Die Vorbelastung durch angrenzende Bebauung und Nutzungsbereiche ist dabei jedoch zu berücksichtigen.
Die Wirkpfade der Planung lassen gegenüber dem vorhandenem Planungsrecht keine physischen Merkmale erkennen, die sich negativ auf das Landschaftsschutzgebiet auswirken.
Unter Berücksichtigung des Vorhabentyps und der Örtlichkeit wurden die Wirkfaktoren benannt und mögliche artenschutzrechtliche Konflikte abgeschätzt. Aufgrund des strukturreichen,
naturräumlichen Nachbargebiets möglich, das lebende und streng geschützte Tiere und Pflanzen das Plangebiet auch künftig in Anspruch nehmen. Deshalb ist eine entsprechende Festsetzung zu vorkommenden Arten aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 in die Planung übernommen worden.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur linearen Verknüpfung unterschiedlicher Natur- und Biotopbereiche sind als Einfriedung die ortstypischen Rotbuchenschnitthecken in der Planung festgesetzt worden. Darüber hinaus schaffen sie einen einheitlichen Straßenraum, der dem traditionellen Ortsbild folgt.
Im Plangebiet ist der letzte einer Reihe von Obstbäumen erhalten. Der ursprünglich deutlich höhere Bestand wurde in den letzten Jahren vernichtet. Da der Baum vital ist und am Übergang zur freien Landschaft eine wichtige biologische Rolle spielt wurde er als zu erhaltend in die Planung übernommen.

.

3.8 Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei dem Areal des Bebauungsplans handelt es sich um eine nicht prosperierte Fläche, die noch nicht auf Bodendenkmale untersucht wurde. Die mit der Bebauung einhergehenden Bodenbewegungen könnten bisher nicht erfasste Bodendenkmale zu Tage bringen. Es wird daher ein Hinweis zum Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde aufgenommen.

2. Gewässerschutz

Schmutzwässer:
Um die natürlichen Wasserressourcen zu schonen ist in dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die Ableitung aller anfallenden Schmutzwässer in den öffentlichen Mischwasserkanal übernommen worden.

Thermische Nutzungen:
Thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers stellen einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar.
Deshalb ist ein Hinweis auf eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren

Wasserbehörde erfolgt.

Niederschlagswässer:
Für die anfallenden Niederschlagswässer ist gem. § 51a Landeswassergesetz zunächst eine Versickerung zu prüfen. Dies geschieht mittels eines hydrogeologischen Gutachtens im Rahmen einer Bauantragstellung. Sollte das Gutachten zu dem Ergebnis kommen, dass eine schadlose Ableitung in den Untergrund unmöglich ist, muss das Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Grundwasser:
Zum Schutz des Grundwassers während der Baumaßnahme wurde der Hinweis zum Gewässerschutz gegeben und Nebenbestimmungen hierzu in die Planung übernommen.

3. Erdbebengefahr
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).
Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

4. Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens ist ein Hinweis auf den Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub beim Auf- und Einbringen sowie beim Um- und Zwischenlagern gemäß den aktuellen Technischen Regeln und Gesetzesgrundlagen erfolgt.

5. Leitungsschutz
Weil sich im Plangebiet möglicherweise Leitungen der Regionetz befinden, diese bei Bau- und/oder Pflanzmaßnahmen geschützt werden müssen wurde hierzu ein Hinweis in die Planung übernommen.

6. Fluglärm
Weil das Plangebiet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet und damit Lärmemissionen aus diesem ausgesetzt ist enthält diese Planung einen entsprechenden Hinweis.

7. Kriminalprävention
Eine frühzeitige Beratung im Rahmen der baulichen Errichtung oder Änderung von Gebäuden führt zu einer größtmöglichen Prävention zum Schutz vor Einbrüchen oder Gewalt. Deshalb wurde hierzu ein Hinweis auf das kostenlose Beratungsangebot der Polizei in die Planung übernommen.

8. Städtebaulicher Vertrag
Da mit der Realisierung des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in die Fauna verbunden sind werden diese über einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Deshalb erfolgt in der vorliegenden Planung ein entsprechender Hinweis.

4. Auswirkung der Planung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits südlich durch die Gemeindestraße „Dorfstraße“ innerhalb der Ortslage Rurberg erschlossen. Mit dieser Planung wird gegenüber der heutigen Nutzung zusätzlicher An- und Abfahrtverkehr generiert. Die vorhandene Dorfstraße ist für diesen ansteigenden Verkehr ausreichend bemessen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Mit der Planung wird kein wesentlicher Mehrbedarf an Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Fernmeldetechnik generiert. Die Versorgung kann weiter durch die örtlichen Versorgungsträger im Rahmen der allgemeinen Verfügbarkeit gedeckt werden.

4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist sinnvoll, im Rahmen der Bauantragstellung eine Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser vorzunehmen. Sollte dies nicht schadlos in den Untergrund eingeleitet werden können, wird es genauso wie das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene öffentliche Mischsystem eingeleitet.

4.4 Immissionsschutz

Immissionen sind auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen. Dies ist Ziel des Immissionsschutzes. Insbesondere sind in der vorliegenden Planung die gesetzlichen Umweltschutzvorschriften und die darauf beruhenden Maßnahmen werden unter Immissionen „auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Erdatmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen“ zu betrachten. Es sind nachteilige Einwirkungen im Hinblick auf ein Schutzobjekt (z.B. Mensch) zu betrachten und entsprechende Schutzmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf dieses Schutzobjekt ausgewählt werden. Außerdem ist der Immissionsschutz Teil des Umweltrechts.
Die mit dem Vorhaben geplante weitere Versiegelung des Grundstücks für eine Bebauung mit den dazugehörigen Außenflächen führt in diesem Bereich zu keinen relevanten erhöhten Emissionswerten (Lärm, Gerüche, zusätzlicher An- und Abfahrtsverkehr, die das gebietsverträgliche Maß überschreiten.

4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Im Rahmen der Vorprüfung zur Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist festgestellt worden, dass es sich hier um eine Änderung von Festsetzungen des bebauten Innenbereiches zur Versorgung der Bevölkerung mit urbanen, gemischten Bauflächen handelt.
Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Genannten Schutzgüter oder Annahmen dafür oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen. Insofern sind auch keine Nachweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich zu führen.
Da keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB erfordern, wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.
Die Eingriffsregelung findet im Rahmen der Änderung dieses Bebauungsplans im

beschleunigten Verfahren nur deshalb Anwendung, weil ansonsten die Bilanzierung des Ursprungsplanes i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB nicht mehr eingehalten würde.

4.6 Natur, Landschaft, Artenschutz und Umwelt

Die Betrachtung einzelner Schutzgüter ergab in der Orientierung nach § 1 Abs. 7 BauGB nach mit der bisherigen Nutzung zur künftigen Nutzung folgenden Ergebnisse:

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Teil des Grundstücks, der zusätzlich als Baufeld ausgewiesen wird, war bisher unbebaut.
Potenzielle Unterkünfte von geschützten Tierarten sind nach der artenschutzrechtlichen Prüfung zu diesem Bebauungsplan marginal vorhanden.
Besonders schützenswerte Vegetation ist in Form von drei Obstbäumen und einem Strukturreichen Hausgarten vorhanden. Die drei Bäume müssen der Bebauung weichen, der Hausgarten ist künftig als zu erhaltend festgesetzt.
Als Ersatz für die weichende Vegetation sind Obstbäume an anderer Stelle anzupflanzen und die anschließende Streuobstwiese zu erhalten.

Geologie und Boden

Mit der Planung geht eine nennenswerte Versiegelung einher. Das Grundstück ist zumk Teil bereits heute bebaut und Zufahrten und Terrassen sind versiegelt.
Da sich die ausgewiesene Mischbaufläche im Verhältnis zu heute nicht verändert ist Aufgrund der gleichbleibenden Grundflächenzahl mit keiner zusätzlichen zulässigen Versiegelungsrate zu rechnen

Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung wird eine Reduzierung wasseraufnehmender Böden vorbereitet. Insofern wird die Grundwasserneubildungsrate von der vorliegenden Planung berührt.
Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Für die Beseitigung des Niederschlagswasser wird empfohlen, zunächst zu prüfen, ob nicht auch eine Versickerung in den Untergrund möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein ist eine Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal erforderlich.

Luft und Klima

Die neue Bebauung wird mindestens nach heutigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) errichtet. Insofern kann erwartet werden, dass sie den bestmöglichen Standards an ein energieeffizientes Bauen gerecht werden und damit weitestgehend die aktuellen Standards für eine luft- und klimaschonende Bebauung haben.

.

Landschaft

Die Lage des Plangebiets in zentraler Lage des Ortes Rurberg ist für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung. Ein Neubau ist in umgebende Bebauung eingebettet. Die südlich angrenzende Streuobstwiese auf der Parzelle 471 wird mit der vorliegenden Planung gesichert und weiterentwickelt.

Mensch und menschliche Gesundheit

Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage einer weiteren Besiedelung des Ortes Rurberg geschaffen. Hier wird die Lebens- und Wohngrundlage für die Stärkung der

Ortsbevölkerung gegeben. Die mit der Bebauung zu erwartende Ansiedlung von jungen Familien fördert die soziale Durchmischung von jungen und alten Menschen und damit die menschliche Gesundheit.

Kulturelles Erbe
Das kulturelle Erbe wird von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Flächen
Ein 2994 m² großes Grundstück wird im Rahmen der Nutzung als Mischbaufläche dahingehend entwickelt, dass ein weiteres Wohnhaus dort ermöglicht wird.
Die Fläche liegt im Innenbereich der Ortslage Rurberg.
Mit dieser Nachverdichtung des Gebäudebestandes kann an anderer Stelle auf eine weitere Inanspruchnahme von unbeplanten und unversiegelten Flächen verzichtet werden und damit zum Ressourcenschutz beitragen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen
Die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht. Zwar liegt das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2, jedoch sind im Rahmen eines Neubaus die jeweiligen technischen Regeln zur Statik eines Gebäudes zu berücksichtigen und deshalb ist nicht von einer erhöhten Gefahrenlage auszugehen. Auch liegt die Fläche außerhalb von Festsetzungen der Starkregen-gefahrenhinweiskarte. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation im Raum durch eine künftige Bebauung verändern wird. Der Bebauungsplan kann hierzu jedoch keine hinreichenden Festsetzungen treffen sodass im Rahmen der konkreten Hochbau-maßnahme individuelle Lösungen gefunden werden müssen.

Wirkungsgefüge untereinander
Das Plangebiet mit seiner heutigen Erscheinung liegt im Zentrum der Ortslage Rurberg. Insgesamt führen die Wirkungsgefüge unter den Umweltbelangen zu einer positiven Bilanz. Artenschutzaspekte und faunistische Belange sind mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend gewürdigt. Im Plangebiet selbst sind keine Hinweise auf schützenswerte Arten festgestellt worden.
Insgesamt wird das Wirkungsgefüge bei der Betrachtung einzelner Schutzgüter unwesentlich verändert bleiben.

4.7 Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Die vorliegende Planung greift diese Voraussetzungen dahingehend auf, dass es sich um eine bereits erschlossene Fläche im Innenbereich handelt, die jedoch aufgrund der bisher vorgegebenen Baugrenzen nicht bebauen ließ.
Sowohl die technische als auch entwässerungstechnische Infrastruktur ist vorhanden. Ähnlich vollständig erschlossene Flächen mit einer guten verkehrlichen Anbindung stehen im Gemeindegebiet für diese Nutzung nicht zur Verfügung.
Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die Fläche steht im Eigentum eines einzigen Eigentümers.

4.8 Kosten

Sämtliche mit dieser Planung verbundenen Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

5. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan 11. Änderung Nr. 124C - Dorfstraße - ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom 14.07.2026 übereinstimmt.

Simmerath, den 14.07.2026

……
Bernd Goffart
Bürgermeister