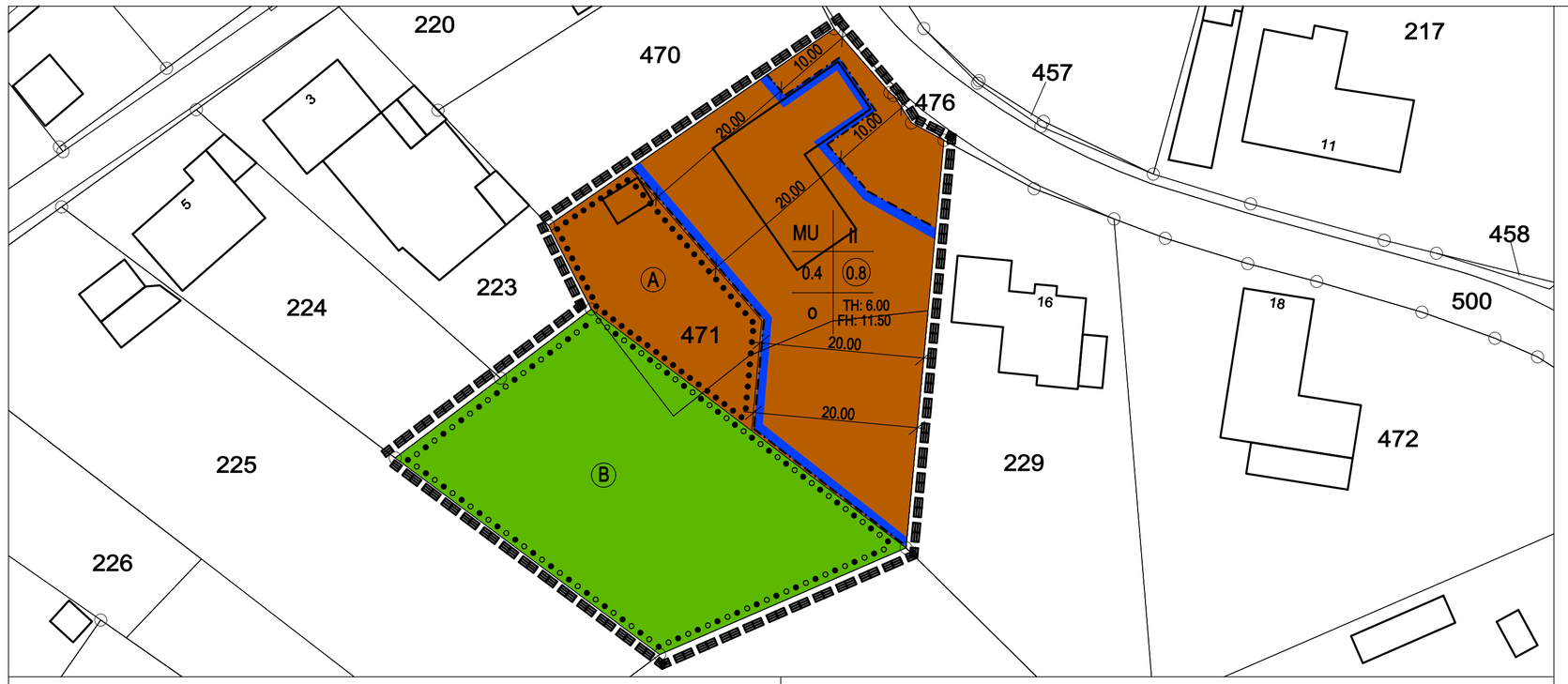


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (PlanzV Nr. 1)

Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

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 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten,
- die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen,
- die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften. sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (PlanzV Nr. 2)

2.1 Höhen baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

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. ARTEN- UND PFLANZENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Maßnahme M1 - Vermeidung von Lichtverschmutzung

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

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 Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (3.00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (5.00 m² Einzelscheibe) vorzusehen.

4.3 Maßnahme M3 - Lebensraumoptimierung

Lebensraumoptimierung innerhalb des südlichen Flurstücks 471 (Fläche B) entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen.
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 artenreicher Struktur *entsprechend der Einordnung der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und als "Zier- und Nutzgarten mit überwiegend einheimischen Baum- und Strauchanten" - 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 mind. 10-12 cm, Veredlungspunkt mind. 200 cm.
- 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.
- Totholzanteile:
  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.
- Anteil Apfelbäume:
  In der Gesamtanlage Streuobstwiese muss der Anteil an heimischen Apfelbäumen gem. Pflanzliste mindestens 50 % betragen.
- Eine Beweidung ist nur in Verdindung der südlich 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.
- 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 der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse 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* bis zu einem Grundflächenanteil der *gesamten überbauten Fläche* bis maximal 30 %.
   *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 Vegatationsbereich 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 (z.B. Wärmepunmpen 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 Tiefgbauamt 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, 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 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 Anlagen der Regionetz dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden. Zu diesen 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 und darf 1.00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.
Falls diese angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit der Fachabteilung durchzuführen.
Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch 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.
Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers durch die Regionetz GmbH regelmäßig überprüft.
In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.
Die aufführende Tiefbaufirma hat vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbHeinzuholen (https://betriebsportal.regionetz.de).

6. Kriminalprävention

Es wird auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen 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.**

** geändert/ergänzt nach Offenlage.*

** geändert/ergänzt nach Offenlage.*

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 27.11.2025 beschlossen, die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 C - Rurberg - Dorfstraße - gem. § 2 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 27.11.2025 beschlossen, den Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 C - Rurberg - Dorfstraße - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 16.12.2025 bis zum 21.01.2026 einschließlich öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 C - Rurberg - Dorfstraße - der Gemeinde Simmerath wurde durch den Beschluss des Rates vom 14.07.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Einstellung im Internet und über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Simmerath am .....öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

5. Ausfertigungsvermerk

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 C - Rurberg - Dorfstraße - ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom 14.07.2026 übereinstimmt.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

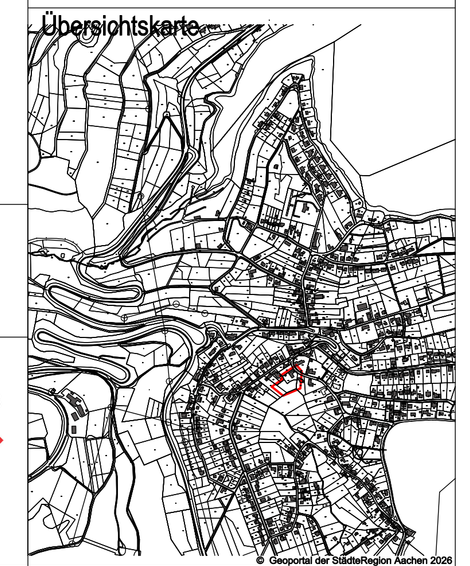
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch den Art. des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Gesetz zum Schutzvder Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
(GV. NRW. S. 139).
Alle Gesetze und Verordnungen jeweils in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

ANLAGE:
1. Begründung
2. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
3. Obstbaumliste StädteRegion Aachen

Bearbeitung des Bebauungsplanes: 25-14-B

KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG

Übersichtskarte



Gemeinde Simmerath

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

Gemarkung Rurberg, Flur 2, Flurstück 471

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gemeinderat 14.07.2026