Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**53/2026**
Beschlussvorlage	Datum:	24.06.2026
	Status:	**öffentlich**

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124b für den Bereich - Am Südhang - in Rurberg

Beratungsfolge	**Termin**	**TOP**
Planungsausschuss	07.07.2026	3.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem als Anlage beigefügten Schreiben beantragt der Bevollmächtigte im Namen des Grundstückseigentümers des Grundstückes Gemarkung Rurberg, Flur 2, Flurstück 191, Am Südhang 21 eine Änderung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124b Am Südhang - in Rurberg.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, eine zusätzliche Option oder Möglichkeit zur Aufstockung mit einem Baukörper in der Ausführung als Flachdach (siehe Anlage 4 Perspektive Flachdach), zuzulassen. In den Textlichen Festsetzungen ist zwar unter 12.3 schon ein ähnlicher Passus zu Anbauten und Umbauten vorgegeben, allerdings nicht weiter konkretisiert. Weiterhin sind gemäß den Textlichen Festsetzungen Dächer mit der folgenden Dachneigung zulässig.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:
„12.1 Innerhalb der Geltungsbereiche MK, MD und WA sind nur Dachneigungen von 25° - 48° zulässig.“

„12.3 Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, die von den festgesetzten allgemeinen zulässigen Dachneigungen abweichen.“

Die Begrenzung mit einer Flachdach-/ Attikahöhe als Aufstockung hat für die Hinterlieger der Flurstücke 914, 921 und 922 den Vorteil, dass die Sicht zum Rursee in der Höhe um mehr als 2 Meter reduziert ist.

Die vorhandenen Häuser existierten nach Rücksprache mit dem Antragsteller schon vor der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 124b (Rechtskraft 08.12.1990). Das untere Geschoss ist als Kellergeschoss ausgeführt. Das Erdgeschoss bildet ein Vollgeschoss. Folgendes kann außerdem festgehalten werden:

- Das Kellergeschoss wird zwar teilweise als Wohnraum genutzt, gilt aber nicht als Vollgeschoss.
- Die Flachdacherweiterung wird nicht als Vollgeschoss ausgeführt, da es die darunterliegende Fläche nicht um 75 % überschreitet.

Aus dem § 2 Abs. 6 der BauO NRW 2018 ist zu entnehmen, dass Vollgeschosse alle oderirdischen Geschosse sind, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Insofern bleibt die im Plangebiet vorhandene I-Geschossigkeit gewahrt.

Die Festsetzungen der Geschossigkeit sowie die Grund- und Geschossflächenzahl werden durch den Änderungsantrag nicht berührt und sind nicht Gegenstand des Änderungsantrages.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen diesem Antrag zu entsprechen und für das Gebiet der Häuser Am Südhang 15, 17, 19, 21, 23 und 25 die beantragte Änderung vorzunehmen. Demnach soll die Möglichkeit der Aufstockung als Flachdachbaukörper in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, wenn dieses nicht als Vollgeschoss ausgeführt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sind vom Antragsteller der Gemeinde zu erstatten.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Die ökologischen und sozialen Auswirkungen werden im Bauleitplanverfahren untersucht und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath beschließt, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124b – Am Südhang – zu entsprechen und die Textlichen Festsetzungen so anzupassen, dass die Möglichkeit durch Aufstockung mit einem Flachdachbaukörper möglich ist. Die I-Geschossigkeit bleibt unberücksichtigt.
Die Verwaltung wird beauftragt, Honorarangebote einzuholen und die Entwurfsbearbeitung zu beauftragen.

In Vertretung	Im Auftrag
gez. Prömpeler	gez. Krantz
Frank Prömpeler Beigeordneter	Mandy Krantz

Anlage(n):
- Antrag
- Antrag geschwärzt
- Anlage 1 Auszug Geoportal
- Anlage 2 Fotodokumentation
- Anlage 3 Perspektive Satteldach
- Anlage 4 Perspektive Flachdach
- Anlage 5 Schnitt