Bisherige Abgrenzung



Künftige Abgrenzung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

§ 34-Innenbereichssatzung

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung §34-Innenbereichssatzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

Das konkrete Bauvorhaben ist entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll gem. § 34 (1) einzufügen.

2. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind zu beachten:

- Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeinen Brutzeit der Vögel
- Maßnahme zur Vermeidung von Lichtverschmutzung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

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.
Zur Minimierung der Gefahr von Vogelschlag sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - großflächigen Glasfronten (zusammenhängend über 50 % Anteil der Gesamtfassade). Insbesondere sind Eckdurchsichten und die Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichen 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 m² Einzelscheibe) vorzusehen.
Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe:
Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & Co. Wegroth (2022): Vogelfreundliches Bauaen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

3. Pflanzmaßnahmen

3.1 Anpflanzen von Rotbuchenschnitthecken

Auf den Grundstücken Gemarkung Kesternich, Flur 10, Flurstück 210 und Flurstück 188 sind unmittelbar nach erfolgter Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode entlang der Straßenbegrenzungslinie und entlang der übrigen unbebauten Grundstücksgrenzen Rotbuchenschnitthecken (Fagus sylvatica) mit einer Mindestendhöhe von 1.00 m über natürlichem Gelände anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Hecken dürfen jeweils zur Herstellung einer Grundstückszufahrt 1x bis zu einer Breite von 4.00 m unterbrochen werden. Es sind die Pflanzabstände zur Grundstücksgrenze gemäß Nachbarrechts zu beachten.
Qualität: Fagus sylvatica, 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm., ohne Ballen.

3.2 Anpflanzen von Obstbäumen

Auf dem Grundstück Gemarkung Kesternich, Flur 10, Flurstück 188 sind unmittelbar nach erfolgter Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode 4, auf dem Grundstück Gemarkung Kesternich, Flur 10, Flurstück 210 2 hochstämmige Obstbäume der Eifeler Obstbaumliste der StädteRegion Aachen anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Die Bäume sind mit mindestens 3 Pfählen und Kokosstrick anzubinden und gegen Verbiss zu schützen. In den ersten 10 Jahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt durchzuführen.

*4. GEWÄSSERSCHUTZ**

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und ggf. des anfallenden Niederschlagswassers (sofern eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist) in die öffentliche Mischwasserkanalisation ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.

*1. Das anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.**

2. Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz - WHG i.V.m. § 44 Landeswassergesetz).
Nur wenn das anfallende Niederschlagswasser nicht ortsnah versickert oder verrieselt werden kann, ist es der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

*3. 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).**

*geändert/ergänzt nach Frühzeitiger Beteiligung.

HINWEISE

1. 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.
Der Eigentümer wird gebeten frühzeitig vor Abriss/Baubeginn eine Trennung/Änderung des Anschlusses bei der Fachabteilung Netzanschluss unter: netzanschluss@regionetz.de und im Onlineportal unter:
https://www.regionetz.digital/netzanschluss zu melden. Die ausführende Tiefbaufirma hat vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

2. 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.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

~~Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.~~
~~Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.~~

- *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.*
- *Sofern eine ortsnahe Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist,* ist der unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen ein gutachterlicher Nachweis darüber vorzulegen.**
- Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren 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.**

*geändert/ergänzt nach Frühzeitiger Beteiligung.

4. 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.

5. BODENSCHUTZ

Beim Auf- und Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenagern von Materialien sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (§ 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 vegetations-technische 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.

6. KRIMINALPRÄVENTION

Es wird auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden hemmenden 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. Externe Ausgleichsmaßnahme für Eingriff in Natur und Landschaft

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit für Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist extern auf dem Grundstück Gemarkung Kesternich, Flur 10, Flurstück 37 auf einer gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgewiesenen Fläche von 331 m² auszugleichen. Die Bestimmungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

*9. STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

*Zu dieser §34-Innenbereichssatzung gehört ein Städtebaulicher Vertrag.**

*geändert/ergänzt nach Frühzeitiger Beteiligung.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 27.11.2025 beschlossen, die 5. Änderung der §34-Innenbereichssatzung Kesternich - Rurberger Straße - gem. § 2 BauGB aufzustellen.

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

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

2. Frühzeitige Beteiligung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat am 27.11.2025 beschlossen, den Vorentwurf der 5. Änderung der §34-Innenbereichssatzung - Rurberger Straße - gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszulegen. Die frühzeitige Beteiligung wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
Infolge dessen lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... frühzeitig öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 24.03.2026 beschlossen, den Entwurf der 5. Änderung der §34-Innenbereichssatzung Kesternich - Rurberger Straße - gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
Infolgedessen lag der Entwurf der §34-Innenbereichssatzung in der Zeit vom ..... bis zum einschließlich ..... öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Die 5. Änderung der §34-Innenbereichssatzung Kesternich - Rurberger Straße- der Gemeinde Simmerath wurde durch den Beschluss des Rates vom ..... als Satzung beschlossen.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

5. 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)

6. Ausfertigungsvermerk

Die 5. Änderung der §34-Innenbereichssatzung Kesternich -Rurberger Straße- ist vom Gemeinderat als Satzung festgestellt worden. Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Änderung mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom ..... übereinstimmt.

Simmerath, den .....

.....
(Bürgermeister)

6. Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW - Gemeindeordnung für das Land NRW)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666)
Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018.

Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Übersichtskarte



Quelle: Geoportal der StädteRegion Aachen 2026

Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP1)
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
3. Begründung mit Umweltbericht

Bearbeitung der Innenbereichssatzung:
24-13-B
KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
Rauchenauel 16
52152 Simmerath
M: +49 (171) 411 87 86
T: +49 (2472) 621 85 11
E-Mail: mail@architektur-krings.de
Webseite: https://www.architektur-krings.de

Gemeinde Simmerath

Gemeinde Simmerath

§34-Innenbereichssatzung
5. Änderung
Kesternich -Rurberger Straße-

Gemarkung Simmerath, Flur 10, Flurstück 188, 39 und Teile aus 210 und 37

M 1 : 500

Beschluss zur Offenlage

24.März 2026