Gemeinde Simmerath

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 109 - Weidenhövel -

Textliche Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Stand: 13. Mai 2025

Zwischenstand zum Entwurf für den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhalt:

1. Übersichtskarte
2. Bebauungsplan Nr. 109 – Zeichnerische Festsetzungen
3. Textliche Änderungs-Festsetzungen
4. Begründung

Bearbeitung durch:

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

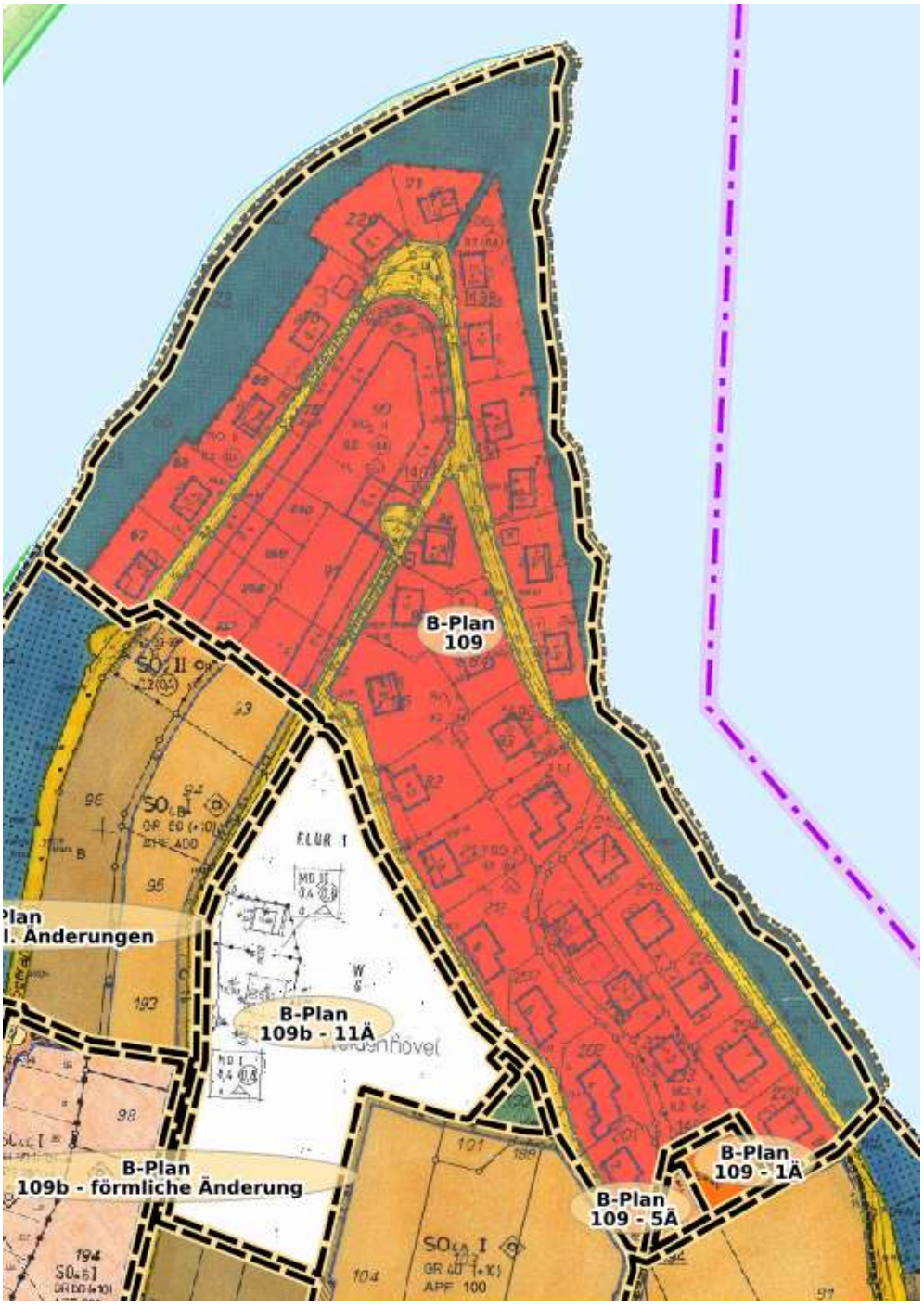
KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
RAUCHENAUEL 16
52152 SIMMERATH

1. Übersichtsplan



(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2. Karte Bebauungsplan Nr. 109 – Zeichnerische Festsetzungen
(unverändert)



(Quelle: Gemeinde Simmerath)

3.Textliche Änderungs-Festsetzungen

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 handelt es sich um eine textliche Änderung. Diese Satzung enthält keine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen. Die nicht mit dieser 6. Änderung berührten Festsetzungen bleiben weiterhin in Kraft.

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
   Das Plangebiet wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches bestimmt welcher in der Anlage beigefügten Karte dargestellt ist. Bei dieser 6. Änderung handelt es sich um eine rein textliche Änderung.

2. **Nebenanlagen**
   Innerhalb des Allgemeines Wohngebiets sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen analog zum § 62 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) seeseitig Terrassen, Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4.50 m, Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis zu 30 m² Grundfläche und Wintergärten bis zu 30 m² Bruttogrundfläche bei einer Einhaltung eines Mindestabstandes von 3.00 m zur Nachbargrenze zulässig.

3. **Allgemeiner Gewässerschutz**
   - Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
   - Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

4. **Hinweis**
   Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen ist.

4. BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung
1.2 Planaufstellungsverfahren
1.3 Räumlicher Geltungsbereich

2. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser
2.5 Verkehrstechnische Erschließung
2.6 Denkmalschutz

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Nebenanlagen
3.2 Gewässerschutz

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

RECHTSGRUNDLAGEN

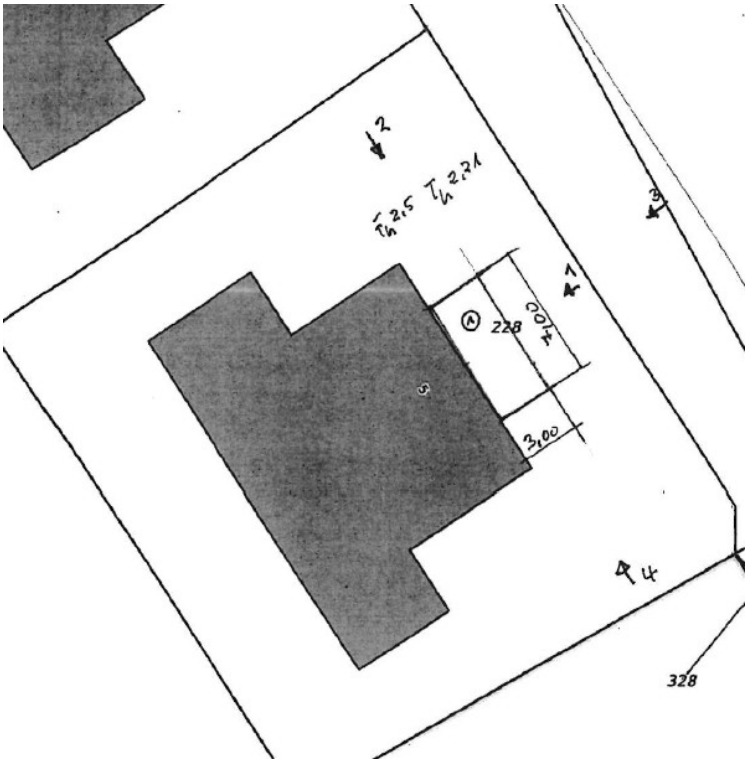
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(GO NRW – Gemeindeordnung für das Land NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW-Landesbauordnung) 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 Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

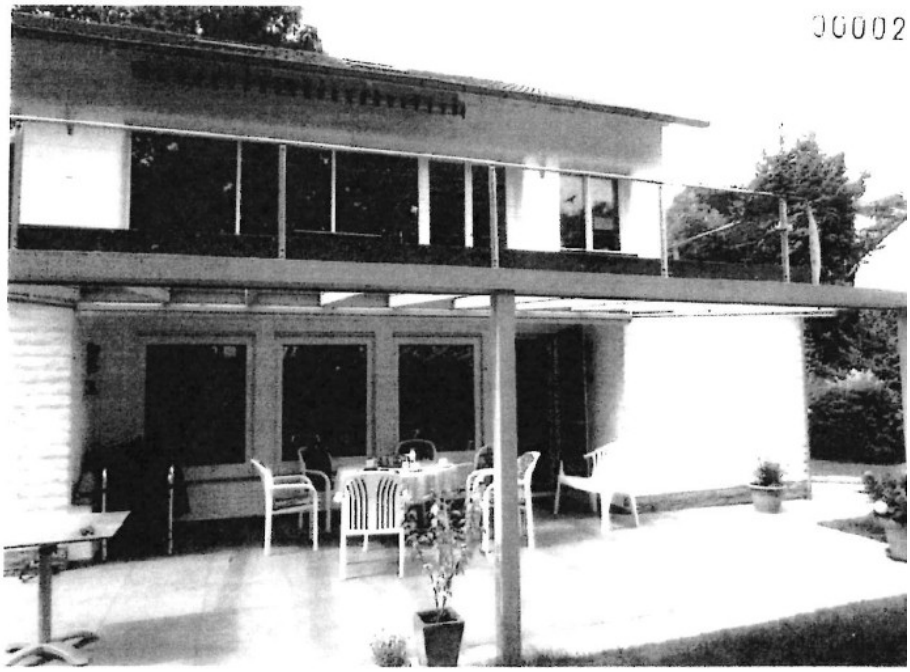
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung



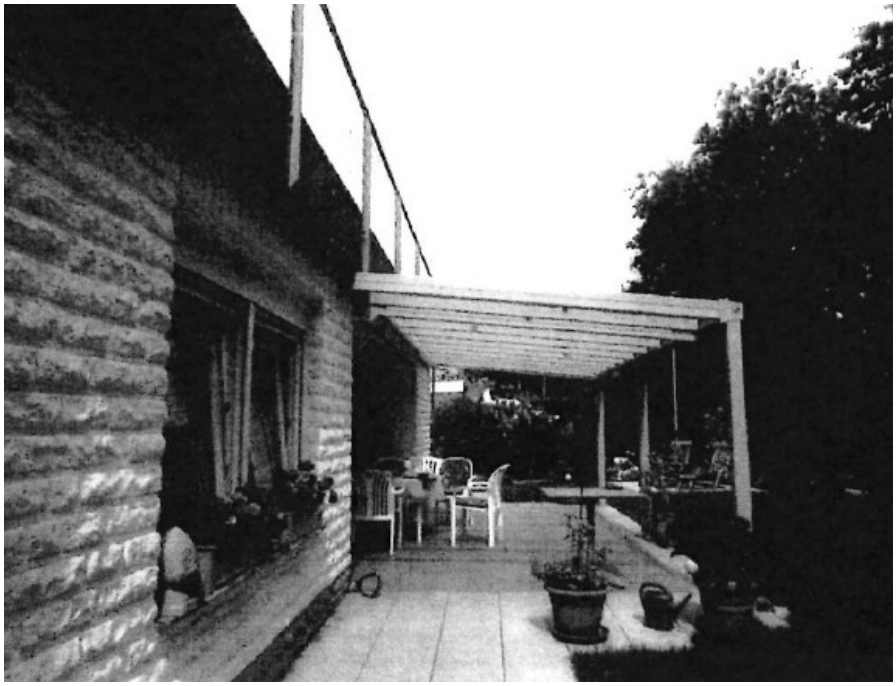
Lageplan Terrassenüberdachung
(Quelle: Antragsteller)



Ansicht 1 Terrassenüberdachung von Osten (Straße)
(Quelle: Antragsteller)



Ansicht 2 Terrassenüberdachung von Osten (Straße)
(Quelle: Antragsteller)



Ansicht Terrassenüberdachung vonSüden
(Quelle: Antragsteller)

Anlass zur Aufstellung der 6. Änderung für den gesamten Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 109 in textlicher Form ist der Antrag des Bevollmächtigten der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Gemarkung Rurberg, Flur 1, Flurstück 228, Seerandweg eine vorhandene, illegal errichtete Terrassenüberdachung zu legalisieren.
Die Terrassenüberdachung ist deshalb illegal, weil sich diese außerhalb der im rechtsgültigen dargestellten Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen befindet. Der Antragsteller führt in seinem Antrag aus, dass die Grundstückseigentümerin nach bestem Wissen gehandelt und bei Errichtung der Terrassenüberdachung von den allgemeinen Bauvorschriften nach Landesbauordnung NRW, § 62 – Verfahrensfreie Vorhaben - ausgegangen sei. Von dem Ausschluss dieser baulichen Anlagen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen war ihr nichts bekannt. Der Verstoß wurde erst bei einer Ortsbesichtigung der Bauordnungsbehörde bekannt.
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster verlaufen überwiegend bei den bebauten Grundstücken entlang der Außenwände der vorhandenen Gebäude. Somit besteht kein Spielraum für Erweiterungen und Anbauten, auch in Form einer Überdachung.
Bereits vor mehreren Jahren war dieses Thema bereits Anlass zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, um den Bebauungsplan aufzuheben und das Plangebiet zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Dann wären An- und Umbauten sowie Terrassenüberdachungen und ähnliche Bauvorhaben zulässig geworden.
Dieses Bauleitplanverfahren ist aber von fast allen Eigentümern im Plangebiet abgelehnt worden und deshalb eingestellt worden. Die Grundstückseigentümer befürchteten, dass es durch Grundstücksteilungen etc. Zu einer verdichteten Bebauung innerhalb des Plangebiets kommen könnte.

Der vorliegende Antrag zielt daher nur darauf ab, Terrassenüberdachungen und ähnliche Bauvorhaben außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen.

1.2 Planaufstellungsverfahren

Am 13. Mai 2025 soll in der Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Simmerath auf Antrag des Grundstückseigentümers mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 – Weidenhövel - als Satzung der Innenentwicklung eingeleitet werden. Es sind hier die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB 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

Die textliche 6. Änderung betrifft den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 mit all seinen bisherigen Änderungen.

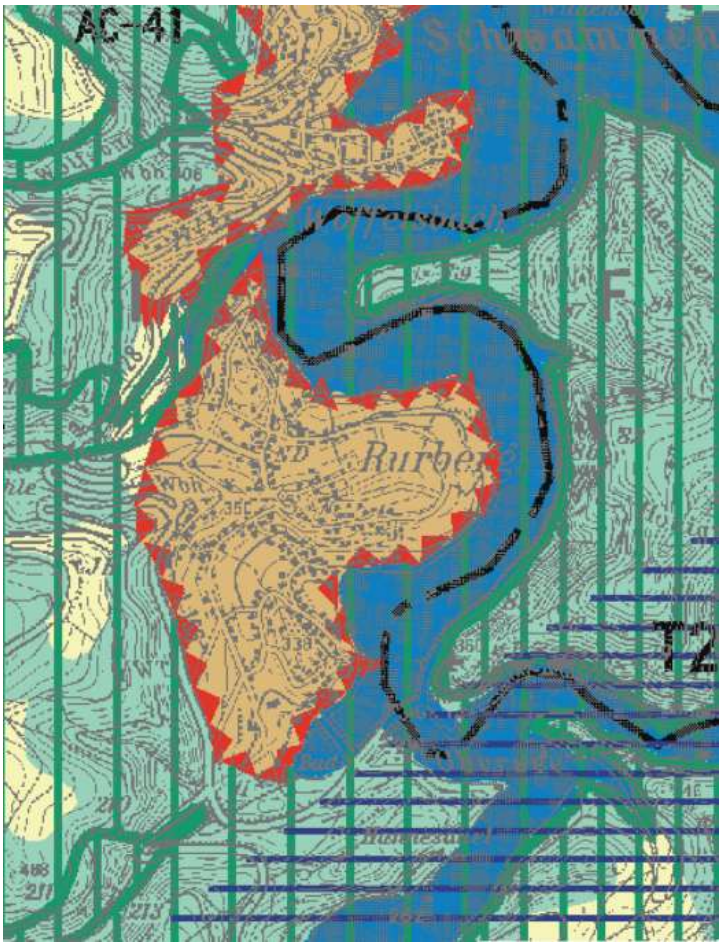


Luftbild Grundstück des Antragstellers innerhalb des Plangebiets
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

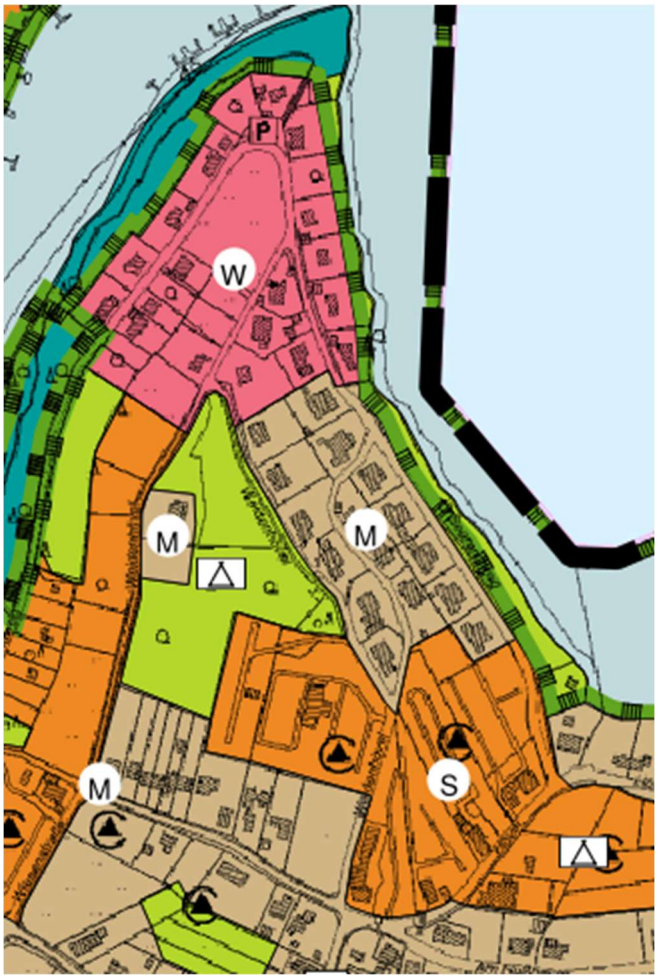
Das Planvorhaben im hat die Anpassung eines rechtsgültigen Bebauungsplanes an die aktuelle Auslegung der Baunutzungsverordnung zum Ziel.
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen ist der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 - als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines weiterhin Allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 Bau NVO sind damit weiterhin erfüllt, die textliche Änderung tangiert diese Gebietsausweisung nicht.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.2 Flächennutzungsplan

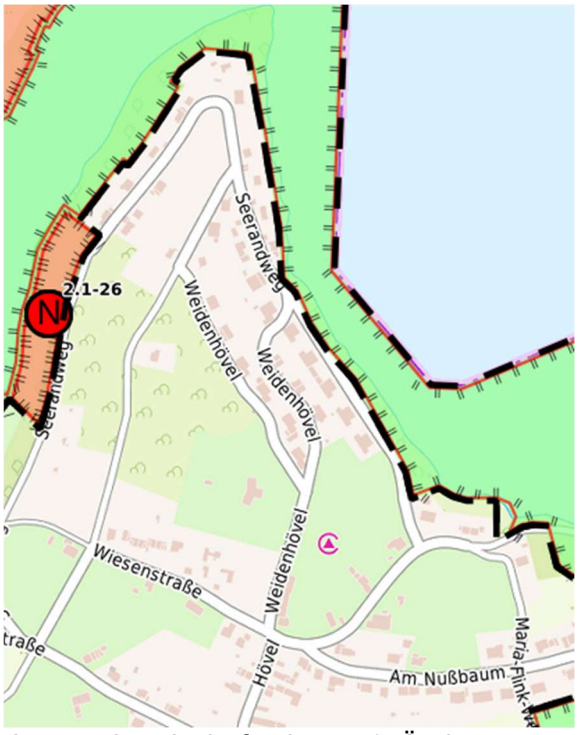
Die mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind weiter aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 03.04.2012) der Gemeinde Simmerath dargestellten Gebietsausweisungen entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

2.3 Landschaftsplan V - Simmerath

Das Plangebiet liegt außerhalb des vom Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath (Stand: 31.08.2004) dargestellten Natur- und Landschaftsschutzgebieten.
Die Textliche Änderungs-Festsetzung dieses Bebauungsplanes betrifft keines der ausgewiesenen Schutzbereiche.



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

.

2.4 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

Sowohl die Behandlung des Schmutzwassers als auch die Niederschlagswasserentsorgung wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

2.5 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet ist durch die vorliegenden textliche Änderung nicht betroffen.

2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets gibt es keine Bau- und bekannten Bodendenkmäler. In der näheren Umgebung außerhalb des Plangebiets gibt es eine Reihe von Baudenkmälern. Das nächstgelegene befindet sich mit dem Denkmal Nr. 166, einer Fachwerk-Winkelhofanlage im Hövel 1 / Steinbüchel Straße 4 in ca. 200 m Entfernung in südliche Richtung.
Diese sind ggfls. im Rahmen von späteren Bauantragsverfahren hinsichtlich des Umgebungsschutzes durch die Beteiligung des LVR-Amtes für Denkmalschutz zu betrachten.



Denkmal Nr. 166
Fachwerk-Winkelhofanlage Hövel 1 / Steinbüchelstr. 4
(Quelle: Denkmalliste Gemeinde Simmerath)

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Nebenanlagen

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 - Weidenhövel - wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Ermöglichung von Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkonüberdachungen und ähnlichem auch außerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Flächen bis zu einer festgelegten maximalen Größe. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen bisherige Gebietsnutzung ist von der Änderung nicht betroffen.

3.2 Gewässerschutz

Zum Schutz des Grundwassers sind sowohl eine Festsetzung als auch ein Hinweis in die Planung übernommen worden.

4. Auswirkung der Planung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Es sind keine Veränderungen der verkehrlichen Erschließung mit dieser Planung verbunden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird von der vorliegenden Planung nicht berührt. Die mit der Aktualisierung der Baunutzungsverordnung möglich gemachten Nebenanlagen führen zu keinen gravierenden Mehrbelastungen der kommunalen Systeme.

4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung.
Sowohl die Behandlung des Schmutzwassers als auch die Niederschlagswasserentsorgung wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

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 dieser Änderung des Bebauungsplanes einhergehende zusätzlich mögliche Errichtung von Überdachungen usw. führt nicht zu relevanten erhöhten Emissionswerten (Lärm, Gerüche, zusätzlicher An- und Abfahrtsverkehr) die das gebietsverträgliche Maß überschreiten würden.

4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich
Im Rahmen der Vorprüfung zur Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist festgestellt worden, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Anpassung der Zulässigkeit von Nebenanlagen analog der Landesbauordnung § 62 BauO NRW handelt.
Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 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 keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht auszugleichen.

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:

<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u>
Es wird keine Veränderung zum bisherigen Zustand geben.

<u>Geologie und Boden</u>
Mit der Planung geht keine weitere zusätzliche Versiegelung einher, die über das bisher

gemäß ausgewiesener Grundflächenzahl festgelegt ist.

Wasser
Durch die Beibehaltung der bislang getroffenen Festsetzungen wird keine zusätzliche Versiegelung wasseraufnehmender Böden vorbereitet.
Insofern bleibt die Grundwasserneubildungsrate faktisch von der vorliegenden Planung unberührt.
Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird auch weiterhin in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Luft und Klima
Mit der zusätzlichen Ermöglichung von Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkonüberdachungen usw. erfolgt keine zusätzliche Belastung von Luft und Klima.

Landschaft
Die Lage des Plangebiets ist in der zusammenhängenden Ortslage am Rande des Rursees eingebettet in vorhandene Bebauung.
Deshalb hat die vorliegende Planung keine wesentliche Auswirkung auf das Landschaftsbild.

Mensch und menschliche Gesundheit
Mit der vorliegenden Planung tritt eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität Vorhandener und neuer Bebauung ein.

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

Flächen
Eine Weiterentwicklung vorhandenen Wohnbebauung steht im Mittelpunkt der Planung. Mit der Verbesserung der Ausnutzung der Grundstücke wird die Wertigkeit der Flächen im Plangebiet gesteigert.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen
Die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht.

Wirkungsgefüge untereinander
Im Plangebiet mit seinem Bestandsgebäuden und freien Baugrundstücken führen die Wirkungsgefüge unter den Umweltbelangen zu einer ausgeglichenen Bilanz.
Artenschutzaspekte kommen nicht zum Tragen da das Areal permanent in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung stand und steht und es keine Hinweise auf schützenswerte Arten bestehen.
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 über die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Terrassen, Wintergärten, Balkonüberdachungen usw. dahingehend geändert wurde, dass nun diese baulichen Anlagen bis zu einer, entsprechend der Landesbauordnung § 62 Bau O NRW – genehmigungsfreie Anlagen - zulässig sind.
Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

4.8 Kosten

Sämtliche mit dieser Planung verbundenen Kosten werden von dem Antragsteller übernommen.

Simmerath, den 13. Mai 2025

……

Bernd Goffart
Bürgermeister