Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 124 C

Rurberg

10. Änderung

Gemarkung:	Rurberg
Gemeinde:	Simmerath
Kreis:	StädteRegion Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Textliche Festsetzungen** (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung und nachrichtliche Auflistung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 C, die weiterhin für den Änderungsbereich gelten)

Stand: November 2024 Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall

info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

24-681

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen 3

B. Textliche Festsetzungen 4

1. Nutzungseinschränkung und Zweckbestimmung von Baugebieten. 4
1.2 Dorfgebiet *4*
1.3 Flächen für Außengastronomie *4*
2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen. 4
4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeveränderungen 5
4.1 Oberkante des Erdgeschoßfußboden *5*
4.2 Abgrabungen *5*
4.3 Aufschüttungen *5*
4.4 Wandhöhe *5*
5. Grundstücksbreite 5
6. Geländeveränderungen zur Herstellung des Straßenkörpers 6
7. Außenwände 6
8. Höhe der baulichen Anlagen 6
8.1 Traufhöhe und Firsthöhe *6*
9. Drempel 6
10. Dachneigungen 7
11. Dachgauben und Dachaufbauten 7
12. Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig: 7

C. Hinweise 8

1. Erdbebengefährdung *8*
2. Wasserrechtliche Hinweise *8*
3. Bodendenkmalpflege *8*

A. Rechtsgrundlagen

Die unverändert fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 C (Satzungsbeschluss 07.07.1988) basieren weiterhin auf den seinerzeit geltenden Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten ausschließlich für die Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 C, jeweils in der zum Satzungsbeschluss (BauGB, PlanZV) bzw. zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (BauNVO, BauO NRW) gültigen Fassung unter Berücksichtigung der bis dahin letzten Änderungen und einschließlich aller zugehörigen Verordnungen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW – LNatSchG NRW), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff).

Bezugsquelle für DIN-Normen:
Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

In Ergänzung der Planzeichnung gelten für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans (BPlan) Nr. 124 C „Rurberg“ weiterhin die nachfolgend nachrichtlich aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 C (Nummerierung wurde beibehalten), soweit sie für „Dorfgebiete“ zutreffen, da Inhalt der 10. Änderung ausschließlich die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) auf Flurstück 878, Flur 2, Gemarkung Rurberg ist. Unveränderte bisherige Textteile sind nachfolgend in Standard-Schrift wiedergegeben, *neue bzw. ergänzte* Festsetzungen und Hinweise in *Kursiv-Schrift.*

B. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungseinschränkung und Zweckbestimmung von Baugebieten.

   [Die Textliche Festsetzung Ziffer 1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ des Bebauungsplans Nr. 124 C wird nicht Bestandteil der vorliegenden 10. Änderung.]

1.2 Dorfgebiet

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

- Nr. 1 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Tierintensivhaltung im Sinne der VDI Richtlinien 3471 und 3472 handelt,
- Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 7 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 10 Tankstellen.

1.3 Flächen für Außengastronomie

In dem mit der Kennzeichnung „AG“ auf dem Flurstück 878 festgesetzten Bereich des Dorfgebiets ist ausschließlich die Nutzung der Fläche als Terrasse zum Zwecke einer Außengastronomie zulässig. Eine Überdachung der Terrassenfläche ist zulässig.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (gem. Nutzungsschablone in der Planzeichnung) ist weiterhin das vollständige Flurstück 878 in Ansatz zu bringen.

2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen.

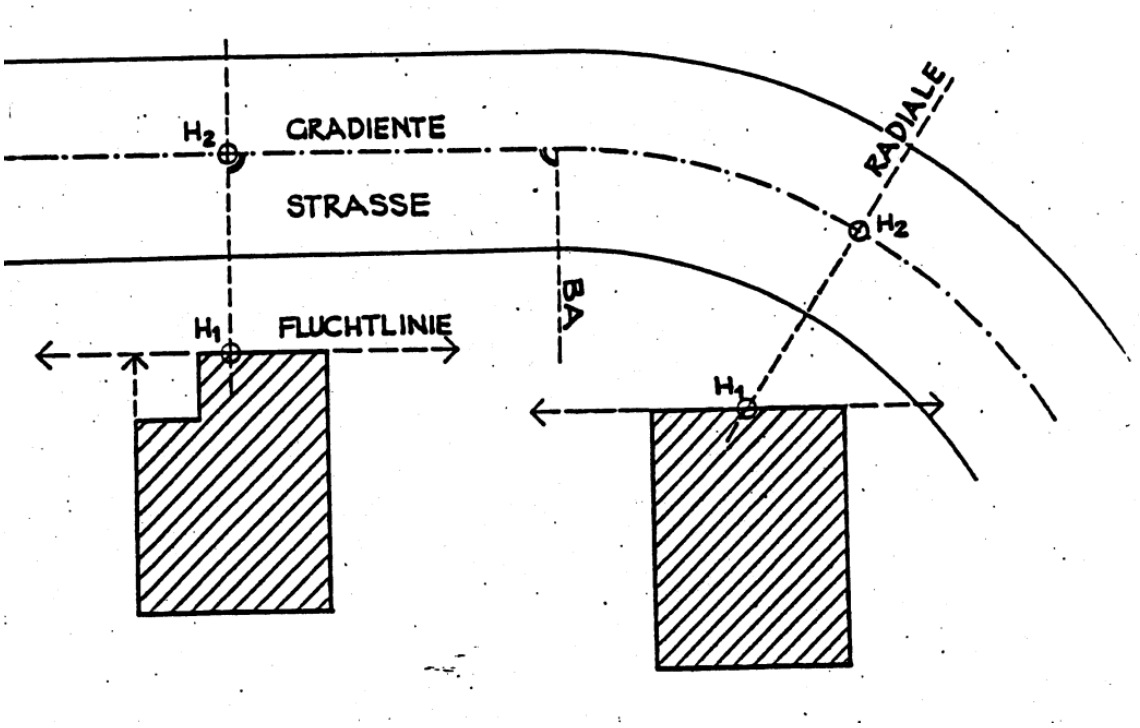
2.1 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne vom § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, sowie sie nach der BauO NW im Bauwich und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn zwischen der Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt ein Fahrzeug abgestellt werden kann, ohne die Verkehrsfläche hierbei zu berühren, mindestens jedoch in einer Länge von 6 m.

[Die Textlichen Festsetzungen der Ziffern 2.2, 2.3 zu den Teilflächen „B u. D“ und 3.1, 3.2 „Anpflanzung und Erhalt“ des Bebauungsplans Nr. 124 C werden nicht Bestandteil der vorliegenden 10. Änderung.]

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeveränderungen

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Gelände-Projektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.

Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann ausnahmsweise gestattet werden, dass die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegt. Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse (siehe Skizze).



4.2 Abgrabungen

Abgrabungen sind an der talseitigen Gebäudewand nur bis 0,50 m Höhe zulässig. Ausnahmen können bis zur Hälfte der Wandlänge für Garagen, Ausgänge und Aufenthaltsräume zugelassen werden.

4.3 Aufschüttungen sind an den Gebäudewänden nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig. Ausnahmen bis zu 1,0 m Höhe können zur Angleichung an Stützmauern, Ausgängen, Rampen und Terrassen zugelassen werden. Ausnahmen bis zur Eingangsebene können zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. tatsächlichen Gebäudewand zugelassen werden.

4.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe zwischen der vorhandenen bzw. zulässigen Geländeoberfläche und Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf 3,00 m nicht überschreiten.

5. Grundstücksbreite

In den WA- und MD-Gebieten muss die Grundstücksbreite – gemessen an der Verkehrsfläche für Einzelhäuser mindestens 18,00 m und für Doppelhäuser mindestens 12,00 m je

Doppelhaushälfte betragen. Ausnahmsweise können geringere Breiten für bereits bestehende Grundstücke sowie Eckgrundstücke zugelassen werden.

6. Zur Herstellung des Straßenkörpers dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, 1,50 m breite Streifen beidseitig der Verkehrsfläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

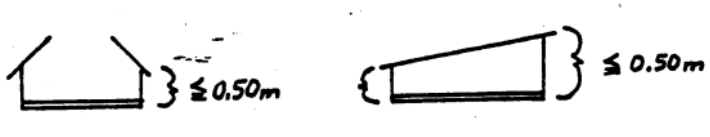
7. Außenwände

   Imitationen von Natursteinmauerwerk und Imitationen von sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

8. Höhe der baulichen Anlagen

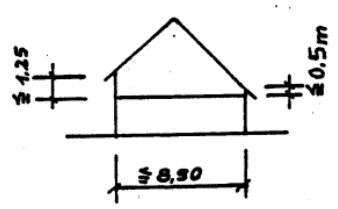
8.1 Höhe der baulichen Anlagen im MD-Gebiet mit Ausnahme der gewerblichen und landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig; für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m zulässig; gemessen wird zwischen Oberkante fertigem Erdgeschossfußboden und der Trauflinie bzw. Firstlinie. Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Höhen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

9. Drempel



9.1 Drempel sind nur an eingeschossigen baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut; das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

9.2 Ausnahmsweise können Drempel bis 1,25 m Höhe bei Fachwerkhäusern als Kniestock, sofern diese Gebäude eine Gebäudetiefe von 8,50 m nicht überschreiten, zugelassen werden.



9.3 Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Drempel der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

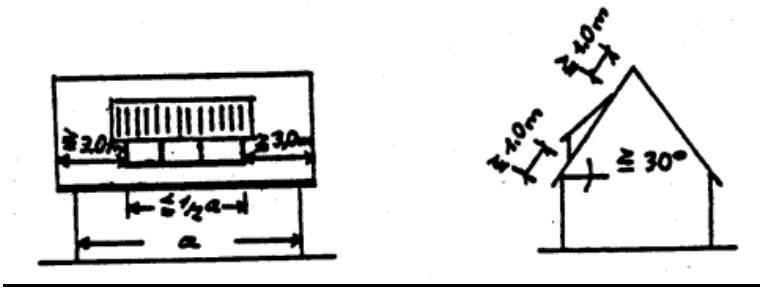
10. Dachneigungen

10.1 Innerhalb der Geltungsbereiche WA und MD sind nur Dachneigungen von 25° - 48° zulässig.

10.2 Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und gewerblich- und landwirtschaftlich genutzte Gebäude eine Dachneigung von 0° - 25° zulässig.

10.3 Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, die von den festgesetzten allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

11. Dachgauben und Dachaufbauten



Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und nur entsprechend den vorstehenden Festsetzungen zulässig.

12. Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) An den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen,

b) An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- oder Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen,

c) An allen Grundstücksgrenzen als Böschungsmauern bis zu 0,20 m über bergseitiger natürlicher Geländehöhe.

C. Hinweise

1. Erdbebengefährdung

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 Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus, 52152 Simmerath, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Wasserrechtliche Hinweise

2.1 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.)

2.2 Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der hiesigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2.3 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 zu beantragen ist.

2.4 Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen. Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig.

3. Bodendenkmalpflege

*Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die*

*Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).*

Ausfertigungsvermerk

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 C – Rurberg - ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom …… übereinstimmt.

Simmerath, den ……

……

(Bürgermeister)