

**Gemeinde Simmerath**  
**Bebauungsplan Nr. 131 B**  
**1. Änderung**

---

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



---

▪ **Textliche Festsetzungen**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

---

Stand: 20.04.2022      Entwurf

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b>	<b>4</b>
1. Nutzungseinschränkungen und Zweckbestimmungen von Baugebieten	4
2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen	5
<b>C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)</b>	<b>7</b>
<b>D. Hinweise</b>	<b>9</b>

## A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 2018 in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW), in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) 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).

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung (BauNVO) bzw. des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

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

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (BPlan) Nr. 131 B die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise getroffen.

Dabei gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 131 B weiter, soweit sie nicht durch neue ersetzt, gestrichen, geändert oder ergänzt werden. Unveränderte bisherige Textteile sind nachfolgend in Standard-Schrift wiedergegeben, *neue bzw. gestrichene, geänderte oder ergänzte Teile* von Festsetzungen und Hinweisen in *Kursiv-Schrift*.

### 1. Nutzungseinschränkungen und Zweckbestimmungen von Baugebieten

(Die Festsetzungen der Ziffer 1.1 (1.1.1 bis 1.1.3 betreffen nicht den Geltungsbereich der 1. Änderung)

#### 1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen

(Die Festsetzung der Ziffer 1.2.1 betrifft nicht den Geltungsbereich der 1. Änderung)

##### 1.2.2 Ferienhäuser SO<sub>21</sub>

Zulässig sind

- Ferienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Grundfläche von jeweils max. 60 m<sup>2</sup> und einem überdachten Sitzplatz bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup>.
- *Bestehende* bauliche Anlagen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- *Bauliche Anlagen, die zum ordnungsgemäßen Betreiben der Ferienhäuser erforderlich sind oder das Freizeitangebot ergänzen, z.B. Rezeption, Lager, Gastronomie / Restauration / Imbiss / Kiosk.*

##### 1.2.3 Trapperhütten SO<sub>22</sub>

Zulässig sind

- Ferienhäuser als Einzelhäuser mit jeweils max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- *Trekking- bzw. Naturlagerplätze zum vorübergehenden Aufstellen von Zelten.*

(Die Festsetzungen der Ziffern 1.2.4 und 1.2.5 betreffen nicht den Geltungsbereich der 1. Änderung)

##### 1.2.6 ergänzende Nutzungen SO<sub>23</sub>

*Bauliche Anlagen, die zum ordnungsgemäßen Betreiben der „Trapperhütten“ in SO<sub>22</sub> erforderlich sind oder als Ergänzung des Erholungsangebots dienen, z.B. Sanitärgebäude, Waschraum, Sauna, Lager.*

1.2.7 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. Platzwart).*

1.2.8 *Das Anbringen, Aufstellen usw. betriebsfremder Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zulässig.*

*(Die Festsetzung der Ziffer 1.3 betrifft nicht den Geltungsbereich der 1. Änderung)*

#### **1.4 Erschließung an Über- oder Unterquerungen von Gewässern**

Ist zur Erschließung eines Grundstücks eine Über- oder Unterquerung der Gewässer notwendig, muss ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 22 LWG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen gestellt werden.

#### **1.5 Schutzstreifen entlang der Gewässer**

Entlang der Gewässer ist ein Schutzstreifen von 3,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeder Bebauung, Lagerung und Aufstellung von Camping- und Wochenendplätzen freizuhalten (gem. § 38 WHG i.V.m. § 31 LWG). ~~Durch eine entsprechende Anweisung an den Platzbetreiber ist der Eigentümer zusätzlich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sich in dem gesamten überschwemmungsgefährdeten Bereich keine losen Teile und Gegenstände sowie Auf- oder Anbauten befinden dürfen.~~

1.6 *Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, bei der ausschließlich Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, festgesetzt.*

## **2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

2.1 *Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (§ 12, Abs. 6 bzw. § 14, Abs. 1 S. 3 BauNVO). Untergeordnete Nebenanlagen (wie z.B. Grillhütte, Holzlager, Geräteschuppen etc.) dürfen innerhalb der Sondergebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den privaten Grünflächen errichtet werden.*

~~Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NW im Bauwuch 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 5,0 m.~~

2.2 *Die Anlage von Stellplätzen für die Trapperhütten im Sondergebiet SO<sub>22</sub> ist nur im Bereich der in der Planzeichnung mit "St" gekennzeichneten Flächen entlang der Schilbachstraße zulässig.*

*(Die Festsetzung der Ziffer 3 bzw. 3.1 betrifft nicht den Geltungsbereich der 1. Änderung)*

#### **4. Abgrabungen**

Abgrabungen sind an der talseitigen Gebäudewand nur bis 0,5 m Höhe zulässig. Ausnahmen können bis zur Hälfte der Wandlänge für Garagen, Ausgänge und Aufenthaltsräume zugelassen werden.

#### **5. Aufschüttungen**

Aufschüttungen sind an den Gebäudewänden nur bis 0,5 m Höhe zulässig. Ausnahmen bis zu 1,0 m Höhe können zur Angleichung an Stützmauern, Ein- und Ausgängen, Rampen und Terrassen zugelassen werden. Ausnahmen bis zur Eingangsebene können zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. tatsächlichen Gebäudewand zugelassen werden.

#### **6. Wandhöhe**

Die Wandhöhe zwischen der vorhandenen bzw. zulässigen Geländeoberfläche und Oberkante des fertigen 1. Vollgeschosses darf 3,00 m nicht überschreiten.

#### **7. Fundamenthöhe**

Aufgrund der wasserrechtlichen Festsetzungen zum Rursee (Hochwasserstau) wird für die Gebäudefundamente als tiefste Stelle eine Höhe von +282,00 m *NHN* festgesetzt.

#### **8. Höhe der baulichen Anlagen mit Ausnahme der gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäude**

~~Für Gebäude, die mit einem Vollgeschoss errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig. Für Gebäude, die mit 2 Vollgeschossen 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 Traufflinie bzw. Firstlinie.~~

~~Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Höhen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.~~

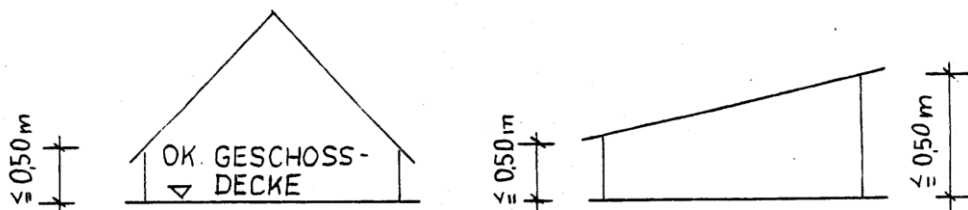
*Die maximal zulässige Höhe für die Oberkante (OK) der Bebauung wird im Sondergebiet in Metern über Normalhöhennull (m ü *NHN*) festgesetzt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.*

## 9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Stellplatzbereichs oberhalb der Trapperhütten dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, Flächen nordöstlich der Verkehrsfläche für Aufschüttungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Die erforderlich werdenden Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

### 1. Drempel



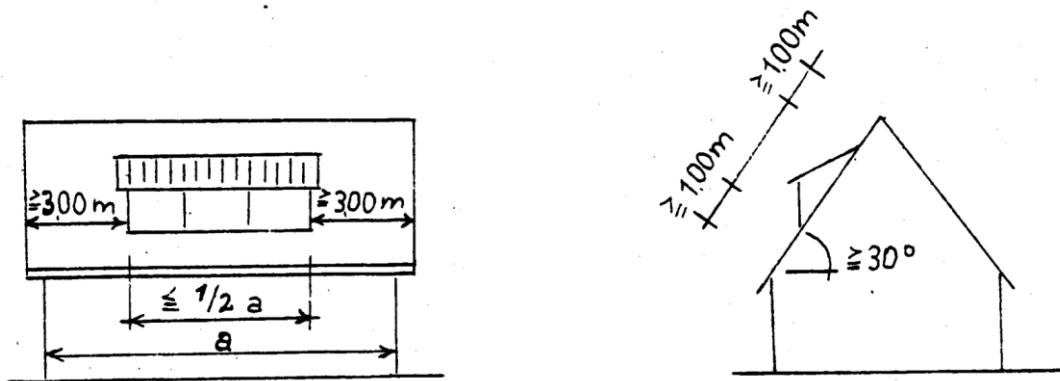
1.1 Drempel sind nur an baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss und nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

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.

1.2 Ausnahmsweise können Drempel bis zu 1,25 m Höhe bei Fachwerkhäusern als Kniestock, sofern diese Gebäude eine Giebellänge von 8,5 m nicht überschreiten, zugelassen werden.

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

## 2. Dachgauben und Dachaufbauten



Dachgauben sind nur bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss und nur entsprechend der vorstehenden Festsetzungen zulässig.

## 3. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind nur in folgender Ausführung zulässig:

- An den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen,
- an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- oder Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen.

§ 10 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

## 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante innerhalb der Sondergebiete (SO 21, SO 22, SO 23) zulässig.

Die Werbeeinrichtungen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender, reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtungen sind zur Schilbachstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.



## D. Hinweise

1. *Sollte es im Zuge der weiteren Planung zu einer Gehölzentfernung oder Gebäudeabrissen kommen, muss sichergestellt werden, dass keine Vögel, Fleder- und/oder Haselmäuse, sowie Reptilien und Amphibien geschädigt werden. In diesem Fall ist die artenschutzrechtliche Situation mit Fokus auf den betroffenen Gehölz- und Gebäudebestand neu zu bewerten. (Vermeidungsmaßnahme, Übernahme aus der ASVP)*
2. *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.)*
3. *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.*
4. *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.*
5. *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 zu stellen. Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig.*
6. *Bodendenkmalschutz:  
Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Bodenfunde und/oder -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zurzeit geltenden Fassung, der Gemeinde Simmerath als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

Aufgestellt: April 2022  
20220420 bp festsetzungen  
Stand: 20.04.2022