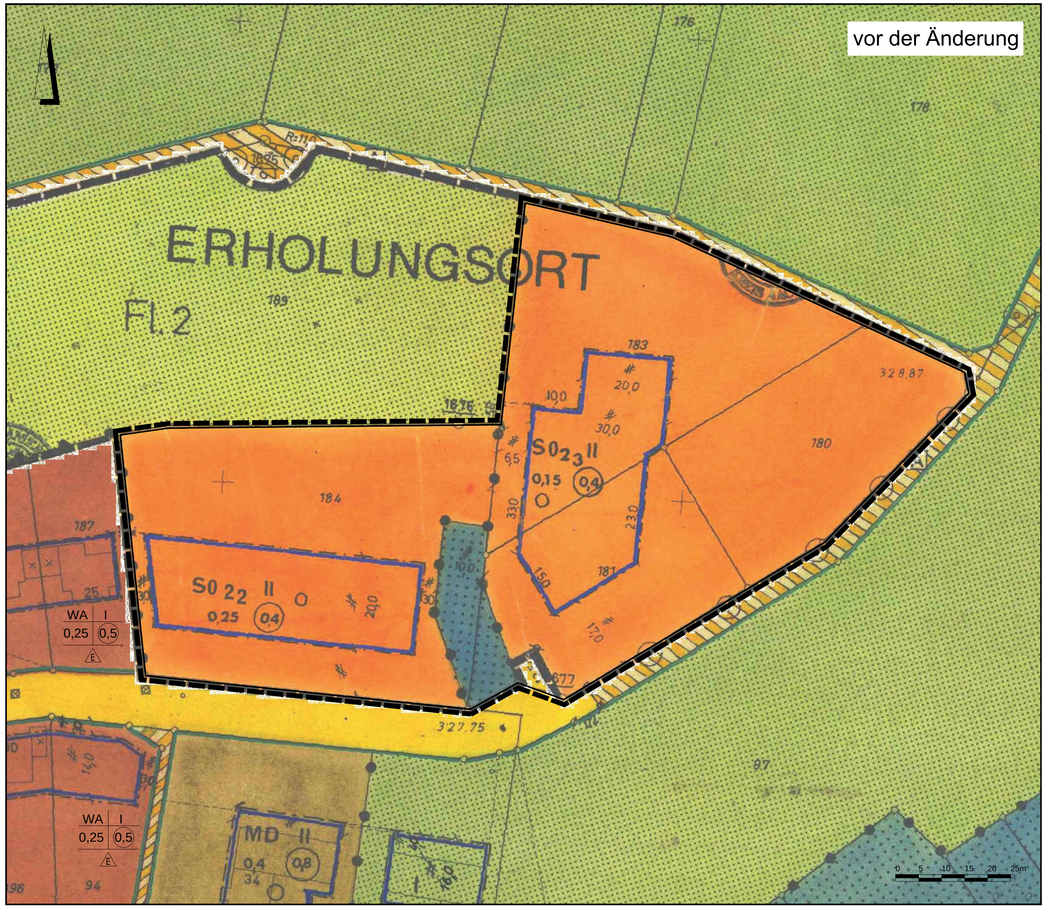




Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- SO_{23} — Sonstige Sondergebiete Beherbergungsgewerbe u.a. (siehe Festsetzung Nr. 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,25 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Wald

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- F — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

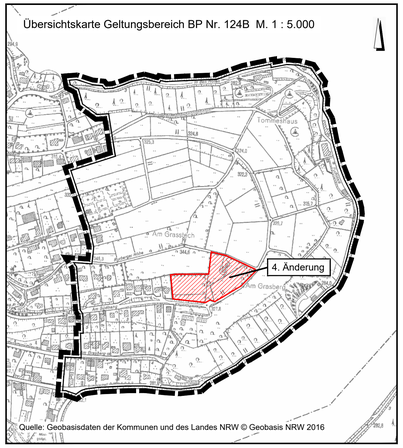
6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweis zur Vermaßung

- Parallelität

Übersichtskarte Geltungsbereich BP Nr. 124B M. 1 : 5.000



Verfahrensvermerke:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 124B (4. Änderung) gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Simmerath, den 04.06.2018

gez. Hermanns Bürgermeister — gez. Harzheim Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die 4. Änderung (§ 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 124B mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2017 bis zum 14.08.2017 öffentlich ausgelegt worden.
Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Simmerath, den 04.06.2018

gez. Hermanns Bürgermeister — gez. Harzheim Ratsmitglied

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Simmerath am 12.12.2017 gemäß § 10 (1) als Satzung beschlossen.

Simmerath, den 04.06.2018

gez. Hermanns Bürgermeister — gez. Harzheim Ratsmitglied

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124B ist gemäß § 10 (3) BauGB mit Bekanntmachung vom 06.04.2018 in Kraft getreten.

Simmerath, den 04.06.2018

gez. Hermanns Bürgermeister — gez. Harzheim Ratsmitglied

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster vom ..... 2017 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

....., den .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 124B (rechtskräftig seit 08.12.1990) behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt werden.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO_{23} (gem. § 11 BauNVO)

Sondergebiet SO_{23} mit der Zweckbestimmung Beherbergungsgewerbe, Wohnen und Anlagen für landwirtschaftsorientierte Zwecke:

Im Sondergebiet SO_{23} sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen und Anlagen für landwirtschaftsorientierte Zwecke, wie z.B. Ställe für Pferde, Schafe, Ziegen, Kleintierhaltung und Geräte, zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet SO_{23} darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten) bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes SO_{23} wird die Höhe baulicher Anlagen für eingeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 m und einer Firsthöhe von maximal 8,50 m und für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m, gemessen über natürlicher Geländeoberfläche, festgesetzt.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe die Oberkante First und für die Traufhöhe die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut des geneigten Dachs.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlage ist die natürliche Geländeoberfläche gemessen mittig an der Talseite der Gebäudeflucht.

Innerhalb des Sondergebietes SO_{23} werden die Festsetzungen Nr. 10.2 zur Höhe der baulichen Anlagen und Nr. 4.1 zur Höhenlage der baulichen Anlagen aufgehoben.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten die Festsetzungen Nr. 10.1 für die Höhe baulicher Anlagen sowie die Nr. 4.1 bis 4.4 zur Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeveränderungen fort.

3 Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

Im Sondergebiet SO_{23} sind gemäß §12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Fläche für Wald ist ausnahmsweise eine Zufahrt zu dem Flurstück Nr. 183 auf einer Fläche von maximal 150 qm zulässig.

4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der mit "F" bezeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust sind gleichartige Gehölze nach zu pflanzen. Innerhalb der mit "F" bezeichneten Fläche ist eine Zufahrt (Zugang) von der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Breite von maximal 5 m zulässig.

5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

5.1 Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung sind nur Dachneigungen von 25°- 48° zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124B Nr. 12.2 und 12.3 fort.

5.2 Drempel

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124B Nr. 11 bis 11.3 werden aufgehoben.

6 Hinweise

Erdbebengefährdung:

Gemäß der Techn. 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 BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Denkmalschutz:

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz:

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die Fällzeitenbeschränkung (Fällarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar) hingewiesen, die die Tötung von Einzeltieren verhindert.

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) (Baunutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58) (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256 / SGV. NRW. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

GEMEINDE SIMMERATH

Bebauungsplan Nr. 124B -Rurberg-

4. Änderung gemäß § 13a BauGB Satzung

Gemarkung Rurberg, Flur 2, Flurstück 180, 183, 635, 636, 883, 884, 885 und 886

Maßstab 1:500 Stand: 12.12.2017

Zu der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124B gehört eine Begründung.

NOKY & SIMON Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen
Telefon: 0241-470580 info@bkr-ac.de www.bkr-ac.de