**Schriftliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1**
**für die Gemeinde Simmerath, Ortsteil Rollesbroich, Kreis Monschau**

---

## § 1

## Zweck und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Ordnung der Gemeinde rechtsverbindlich fest. Er bestimmt die zukünftigen Baugebiete, Grünflächen, die Straßen- und Wegeführungen der Ortslage, sowie den Außenbereich, trägt zudem überörtlichen Belangen Rechnung, soweit sie für die Gemeindeentwicklung wichtig sind.

Der Bebauungsplan gilt für den gesamten (Plan 1 : 2000) **Ortsteil** Rollesbroich mit Ausnahme der in Anlage 2 gekennzeichneten Baugebiete.

## § 2

## Baugebiete und Außenbereich

Das vom Bebauungsplan erfasste Gemeindegebiet wird eingeteilt in Baugebiete und Außenbereich. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete soll die Ortslage abgerundet und begrenzt, vor allem eine bandartige Entwicklung entlang der Hauptverkehrsstraße vermieden werden.

2.1 Die Baugebiete sind gegliedert in:

2.10 Vorhandene dorfgebiete (MD), Baugebiete A (§ 1 (2) 2. a Baunutzungsverordnung) mit den vorhandenen Gebieten der Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in gesonderter Kennzeichnung (§ 5 (2) 8. Baunutzungsverordnung).

2.11 Geplante Dorfgebiete (MD), Baugebiete B (§ 1 (2) 2. a Baunutzungsverordnung) mit den geplanten Gebieten der Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 (2) 8. Baunutzungsverordnung).

2.12 Geplante Dorfgebiete (MD), Baugebiete C mit den Vorbehaltsflächen für Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in gesonderter Kennzeichnung (§ 5 (2) 8. Baunutzungsverordnung).

2.13 Geplante Industriegebiete (GI), Baugebiete C (§ 1 (2) 3. b Baunutzungsverordnung).

2.2 Der Außenbereich umfasst alle nicht als Baugebiete ausgewiesenen Flächen. Er dient der Land- und Forstwirtschaft und der Erholung der Bevölkerung. Wohnbauten nicht land- und forstwirtschaftlicher Art, Gewerbe- und Industriebauten sind im Außenbereich unzulässig (§ 35 BBAUG).

## § 3

## Bestimmungen für die Baugebiete und den Außenbereich

3.1 Die Baugebiete sind in Anlage 2 durch Schraffuren und Farben unterschieden und kenntlich gemacht. Die Eintragungen in den Kreisen bezeichnen in der oberen Hälfte die Zahl der zulässigen Geschosse, in der unteren die (offene oder geschlossene) Bauweise.

3.10 für die Baugebiete 2.10 bis 2.13 gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, insbesondere der §§ 5, 9, 12 bis 14 Baunutzungsverordnung.

3.11 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche regelt die Baunutzungsverordnung §§ 17 bis 23.

3.12 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosszahlen gelten als Höchstgrenze (§ 17 (4) Baunutzungsverordnung).

3.13 Die Begrenzung des Vorgartens zum Baugebiet gilt als Baugrenze (§ 23 (3) Baunutzungsverordnung).

3.14 Die Erschließung der Grundstücke darf nur von den aus dem Plan erkennbaren Wohnstraßen aus erfolgen. Wege und Straßen, die von den Wohnstraßen in den Außenbereich führen, sind von der Abzweigung an anbaufrei zu halten.

3.15 Wohngebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die unmittelbar an anbaufähigen Straßen liegen. Grundstücke können nicht bebaut werden, wenn sie nicht mindestens mit einer Gebäudebreite zusätzlich zweimaligem Bauwich unmittelbar an die Straßen stoßen.

3.16 Die ausgewiesene Bautiefe kann nicht überschritten werden.

3.17 Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 600 qm.

3.2 Die Baugebiete A sind baureif erschlossen.

3.3 Die Baugebiete B sind neu aufzuschließende Gebiete. Die Bebauung ist erst nach erfolgter Aufschließung oder nach Sicherstellung der Erschließung möglich. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen müssen vorher der Gemeinde Simmerath übereignet oder die Übereignung sichergestellt sein.

3.4 Die Baugebiete C sind vorerst nicht bebaubar. Sie können erst bebaut werden, wenn die Gemeinde eine Neuerschließung durch vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (BBauGB § 13 (1)) beschließt. Ferner gelten die Bestimmungen zu § 3.3 sinngemäß.

3.5 Die Flächen für öffentliche und kirchliche Gebäude (Vorbehaltsflächen) sind Baugebiete zur Deckung des öffentlichen und kirchlichen Bedarfs. Sie können anderweitig nicht bebaut werden.

3.6 Ferner gelten folgende Bestimmungen für

3.60 Dorfgebiete der § 5 (1 bis 2) Baunutzungsverordnung.

3.61 Industriegebiete der § 9 (1 bis 4) Baunutzungsverordnung. Industriegebiete sind von der vorhandenen Straße aus in einer Tiefe bis zu 50 m bebaubar; die ausgewiesene Bautiefe kann überschritten werden, wenn eine einwandfreie innere Erschließung durch mindestens 5 m breite befestigte Stichstraßen mit Wendeplätzen und einer festen Decke gewährleistet ist. Betriebe dürfen nicht angesiedelt werden, die eine Belästigung für die angrenzenden Baugebiete mit sich bringen.

3.7 Für den Außenbereich gelten die Bestimmungen des § 35 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960.

## § 4

## Gestaltung von Gebäuden und Umgebung

4.1 Bewegliche Verkaufsstände, behelfsmäßige Läden und dergl. - auch solche mit fester Fundierung - sind unzulässig.

4.2 In den Baugebieten müssen Schuppen o. ä. Nebenbauten, die der Baugenehmigung nicht bedürfen, so errichtet werden, dass sie von vorbeiführenden öffentlichen Wegen nicht sichtbar sind.

4.3 Regenfallrohre müssen an den Traufseiten angeordnet und senkrecht geführt sein.

4.4 Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Rampensteigung das Verhältnis 1 : 8 nicht übersteigt.

4.5 Die Vorgärten müssen in neu erschlossenen Baugebieten B und C mindestens 3 m tief sein. Sind private Grünflächen vor den Baugebieten auf den Straßenseiten im Plan gekennzeichnet, müssen die Vorgärten mindestens die im Plan ausgewiesene Breite haben. Dabei dürfen sie keinerlei Sichtbehinderung für den Verkehr auf weisen. Bauteile dürfen in dieser Zone nicht vorspringen. Bestehende Hindernisse sind auf Anordnung zu beseitigen.

4.6 Als straßenseitige Einfriedung sind Stacheldraht- und Maschendrahtzäune unzulässig, sofern sie nicht unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt werden. Im übrigen finden die Bestimmungen des Gesetzes über die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (GV. NW. S. 373) Anwendung.

4.7 Das Anbringen, Aufstellen und Verändern von Werbeeinrichtungen jeder Art (auch Schaukästen, Automaten, Abbildungen, Fahnen etc.) ist außerhalb umschlossener Räume genehmigungspflichtig. Werbeeinrichtungen müssen sich im Maßstab, Form und Farbe dem Ortsbild einfügen, dürfen keine Signalfarben und Verkehrsregelungen aufweisen und sind in gutem Zustand zu erhalten. Jede Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Dies gilt insbesondere für die Anbringung von Fremdreklame.

Werbung im Außenbereich kann nur am Ort der eigenen Leistung ausnahmsweise zugelassen werden. Im Landschaftsschutzgebiet ist jede Werbung untersagt. Ferner gilt § 15 BauO NW.

## § 5

## Ausnahmen und Befreiungen

5.1 Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Kartiergenauigkeit zulässig, sofern dadurch keine Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen entstehen.

5.2 Ausnahmen und Befreiungen richten sich nach § 31 BBAUG, bzw. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962.