Textliche Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Im Bereich der überbaubaren Flächen sind die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhen in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016 festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und als Firsthöhe (FH) die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

Für den Änderungsbereich wird eine maximale Traufhöhe von 530,5 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 535 m ü. NHN festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen bis zu einer Tiefe von 1 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus mit einer Tiefe von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück, ausnahmsweise zugelassen werden.

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

4.1 Teilfläche A

Auf der Teilfläche 'A' der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach der BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind, unzulässig. Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern und Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

5 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ist als Spielplatz mit Spielgeräten auszustatten und zu begrünen. Der vorhandene Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang ist ein Baum nachzupflanzen.

6 Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

6.1 Dachgestaltung

6.1.1 Für die Hauptbaukörper sind nur Dachneigungen von 20° - 45° zulässig.

6.1.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauO NW sind von den Festsetzungen der Ziffer 6.1.1 abweichende Dachneigungen zulässig.

6.2 Werbeanlagen

Das Anbringen, Aufstellen und Verändern von Werbeeinrichtungen jeder Art (auch Schaukästen, Automaten, Abbildungen, Fahnen etc.) ist außerhalb umschlossener Räume genehmigungspflichtig. Werbeeinrichtungen müssen sich in Maßstab, Form und Farbe ins Ortsbild einfügen, dürfen keine Signalfarben der Verkehrsregelung aufweisen und sind in gutem Zustand zu erhalten.

7 Bisher gültiges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen einfachen Bebauungspläne Nr. 1 'Strauch' und Nr. 181 'Vorgartentiefen' (Textbebauungsplan) durch neues Planungsrecht überlagert.

8 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 Erdbeben-zone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Die 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 bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils 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 Denkmal-schutzgesetz 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.

Kampfmittel:
Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Artenschutz:
Zur Berücksichtigung des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren:
Maßnahme 1 - Einschränkung der Rodungsperiode
Die Beseitigung der Vegetation sollte außerhalb der Brutperiode, d.h. im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar stattfinden. Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb dieser Zeiträume unvermeidbar sein, so ist die Untere Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen. Gegebenenfalls sind in diesem Fall weitere Schutzmaßnahmen erforderlich.

Entwässerung:
Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist dies gemäß §§ 8, 9 und 1O WHG erlaubnispflichtig. Es ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
Sollte beabsichtigt sein, das auf den befestigten Flächen des o.a. Grundstückes anfallende Niederschlagswasser nicht gezielt in ein Gewässer einzuleiten, sondern oberflächlich frei ablaufen zu lassen, wäre dies erlaubnisfrei. Der Nachweis einer allgemeinwohlverträglichen Ableitung über die belebte Bodenzone ist im Rahmen des Freistellungsverfahrens mit der Stadt/Gemeinde zu führen. Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
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).

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.