Textliche Festsetzungen

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

1.1 Kerngebiet (MK1 / MK2) gem. § 7 BauNVO

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen sind im MK2 oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Unzulässig sind:

- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarstellungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt,
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen und ähnliche Unternehmen sowie Wettbüros,
- Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- im MK1 sind sonstige Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

Ausnahmsweise sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses im MK1 zulässig.

1.2 Urbanes Gebiet (MU)

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten,
- die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen,
- die allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

1.3 Mischgebiet (MI1 / MI2 / MI3)

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten,
- die allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe,
- die allgemein zulässigen Tankstellen.

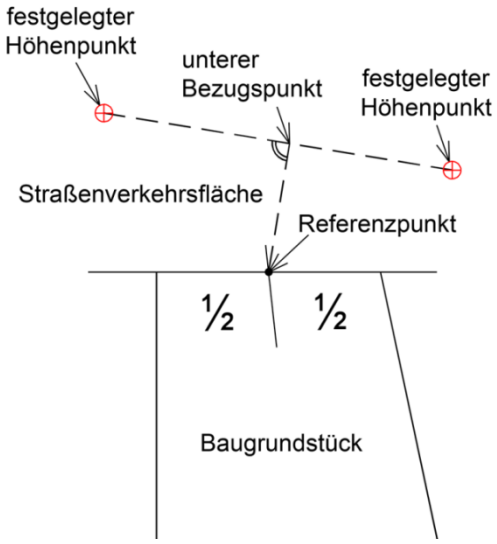
2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und der Firsthöhe über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand als Firsthöhe. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist ein Referenzpunkt zu ermitteln. Der Referenzpunkt entspricht dem Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks und der Straßenverkehrsfläche. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird rechtwinklig vom Referenzpunkt auf die lineare Verbindung der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt.

Die Höhe des unteren Bezugspunktes wird durch lineare Interpolation der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt.



Erläuternde Skizze zur Ermittlung des Bezugspunktes der Höhenfestsetzung

Die festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ergeben sich aus der Addition der ermittelten Höhe des unteren Bezugspunktes in m ü. NHN im DHHN2016 und den unter Nr. 2.1.1 bzw. 2.1.2 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform und der für das Baugebiet festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

Innerhalb des MK1, MK2, MU, MI1, MI2, MI3 gelten die folgenden Trauf- und Firsthöhen über dem unteren Bezugspunkt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für Gemeinbedarf sowie der Bereich des MU an der Robert-Koch-Straße mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax.) von 551 m über NHN.

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen (II Vollgeschosse)

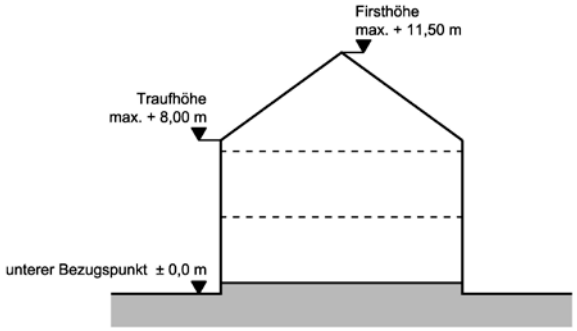
Max. Traufhöhe bei zweigeschossiger Bauweise: TH = 8,00 m über unterem Bezugspunkt

Max. Firsthöhe bei zweigeschossiger Bauweise:

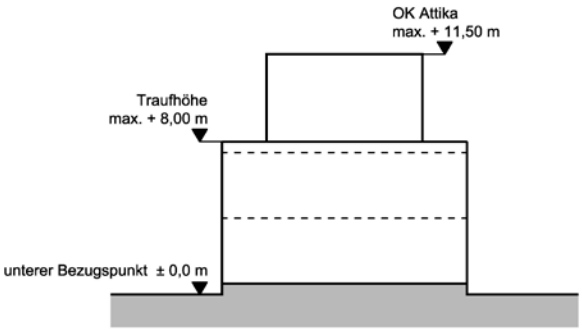
Satteldach: FH = 11,50 m über unterem Bezugspunkt

Pult- und Flachdach: FH = 11,50 m über unterem Bezugspunkt

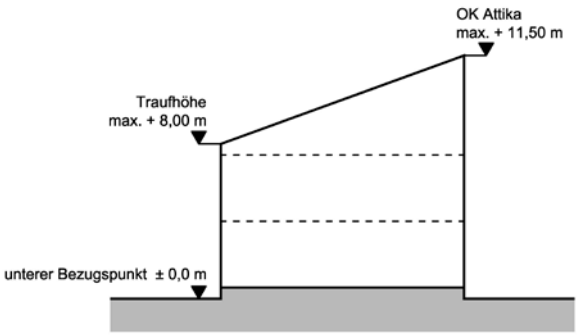
Satteldach
II Vollgeschosse



Flachdach
II Vollgeschosse + zurückgesetztes oberstes Geschoss



Pultdach
II Vollgeschosse



2.1.2 Höhe baulicher Anlagen (III Vollgeschosse)

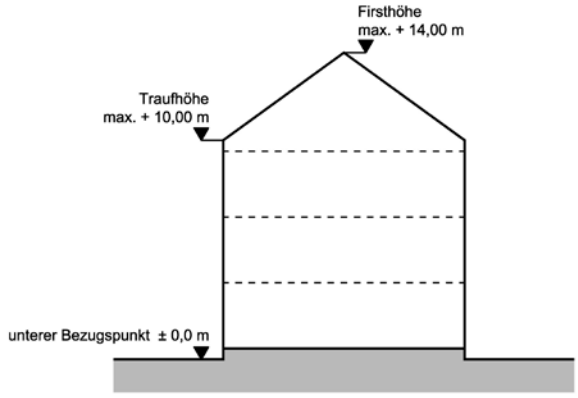
Max. Traufhöhe bei dreigeschossiger Bauweise: TH = 10,00 m über unterem Bezugspunkt

Max. Firsthöhe bei dreigeschossiger Bauweise:

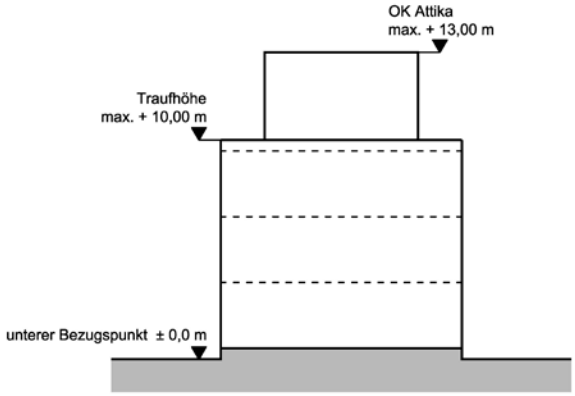
Satteldach: FH = 14,00 m über unterem Bezugspunkt

Pult- und Flachdach: FH = 13,00 m über unterem Bezugspunkt

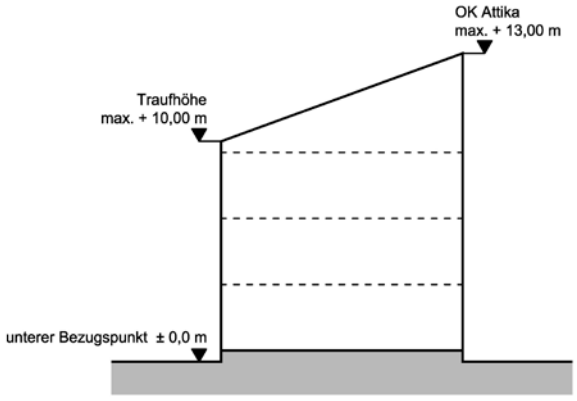
Satteldach
III Vollgeschosse



Flachdach
III Vollgeschosse + zurückgesetztes oberstes Geschoss



Pultdach
III Vollgeschosse



Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen abgewichen werden, wenn bei der Erweiterung vorhandener Gebäude zur Anpassung an den Bestand die bestehenden Trauf- und Firsthöhen beibehalten werden.

Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Die unter 1. bis 4. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß der den First überschreitenden Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

Im MI1 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen im Einzelfall bis zu 1,50 m zulässig, wenn die vorhandenen Geländehöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mind. 1 m über dem durch lineare Interpolation ermittelten unteren Bezugspunkt liegen.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone, Wintergärten etc.) überschritten werden.

3 Stellplätze, Carports und Garagen

3.1 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur zulässig, wenn zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und den Garagen bzw. Carports ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten wird.

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 in der Planzeichnung dargestellten Fläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust sind gleichartige Gehölze nachzupflanzen.

5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

5.1 Doppelhäuser

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW sind Doppelhäuser und Hausgruppen zwingend mit einer identischen Dachform, Dachneigung sowie mit der gleichen First- und Traufhöhe zu errichten.

5.2 Dachformen

Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

5.3 Dacheindeckung

Es sind Dacheindeckungen bei geneigten Dächern (ab einer Dachneigung ≥ 10°) in dunkelbraun (RAL 8002-8025), grau (RAL 7005, 7009-7026, 7031, 7039, 7043) und schwarz (RAL 9004, 9011, 9017) zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind technische Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen, Kaminabdeckungen, Lüftungsauslässe etc.).

5.4 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind lediglich bei einer Dachneigung über 30° zulässig. Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 50 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite, vom oberen Dachabschluss (siehe Abb. 1 bis 3) und untereinander einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Dachgauben und Dacheinschnitte sind mindestens 0,5 m von der Hausfront (siehe Abb. 1 und 3) zurückzusetzen. In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

Abbildung 1

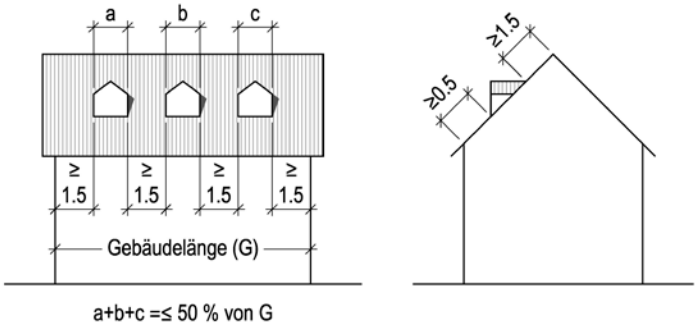


Abbildung 2

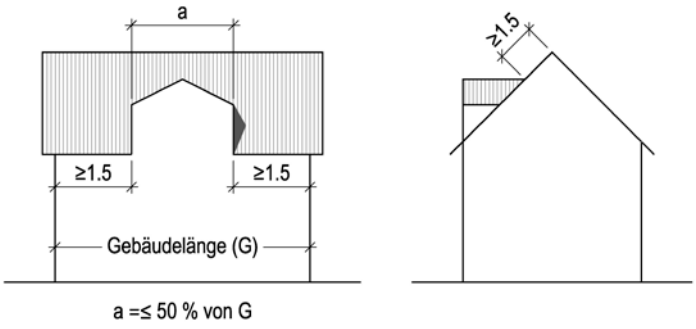
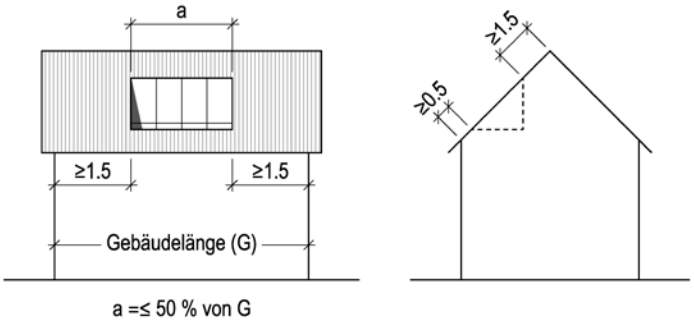


Abbildung 3



5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.

Generell unzulässig sind:

- Blink-, Wechsellicht- und Lauflichtanlagen,
- Werbeanlagen mit beweglichen Elementen, die als Träger von Lichtquellen dienen und farbig angestrahlte Werbeanlagen,
- Projektoren und Monitore jeder Art

sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

Die Werbeanlagen dürfen maximal 1,20 m hoch sein und eine Gesamtfläche von 2 qm nicht überschreiten.

Hinweise

Stellplätze:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine entsprechend der geplanten Nutzung erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Hiervon kann abgewichen werden, sofern aufgrund von Vorschriften der Wohnungsbauförderung ein abweichender Stellplatzschlüssel ausschlaggebend ist oder wenn im Baugenehmigungsverfahren angesichts der angedachten Zielgruppen (z.B. Seniorenwohnungen) oder der Lagegunst schlüssig dargelegt wird, dass ein abweichender Stellplatzschlüssel ausreichend und zielführend ist.

Altlasten-Verdachtsflächen:

Im Bereich der 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 befindet sich ein Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 5303/0038 (Flur 4, Flurstück 730). Es handelt sich um eine Altablagerung.

Das Gelände war bis ca. 1970 Sumpf- und Moorgelände. Es besteht der Verdacht, dass das Gelände mit Material unbekannter Zusammensetzung aufgefüllt wurde, um das Gelände bebaubar zu machen. Bodenuntersuchungen liegen bislang nicht vor.

Alle Baumaßnahmen und Umnutzung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen - Fachbereich Bodenschutz und Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

Bodendenkmalschutz:

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW 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.

Erdbebengefahr:

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.

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.

Immissionsvorbelastung:

Auf Grund der an das Plangebiet angrenzenden Hauptstraße (L 246) und Kammerbruchstraße (L166) besteht eine Immissionsvorbelastung aus Lärm und Staub.

Verkehrsbelange:

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird die Einhaltung von Sichtdreiecken an Einmündungen innerorts berücksichtigt.

Artenschutz:

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren:

Maßnahme 1 – Einschränkung der Rodungsperiode

Die Baufeldfreimachung und Fällung von Bäumen und Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungsperiode, d.h. nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jedes Kalenderjahres durchgeführt werden.

Bei unvermeidbaren Eingriffen außerhalb dieser Zeiträume ist die Gehölzentfernung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen und ökologisch zu begleiten (siehe auch Maßnahme 3).

Maßnahme 2 – Beschränkungen bei Abriss, Anbau und Sanierung

Im Vorfeld von Abriss-, Anbau- und Sanierungsarbeiten ist eine ASP Stufe 2 mit vertieften Untersuchungen und ggf. Konzeptionen von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, je nach Erfordernis (siehe auch Merkblatt Artenschutz der StädteRegion) durchzuführen:

- Abrisse dürfen nur außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungsperiode, d.h. nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jedes Kalenderjahres durchgeführt werden.
- Bei (Teil-)Abrissen: Untersuchungen des dann tatsächlich bestehenden Besatzes bzgl. Fledermäuse und Brutvögel gemäß den Vorgaben des Merkblatts 'Artenschutz bei Abriss und Sanierung von Gebäuden' der StädteRegion Aachen.
- Bei Anbauten an Bestandsgebäuden oder Sanierungen von Dachstühlen: Untersuchungen des dann tatsächlich bestehenden Besatzes bzgl. Fledermäuse und Brutvögel (siehe auch Merkblatt Artenschutz der StädteRegion) mit Konzeption geeigneter Vermeidungsmaßnahmen.
- Bei unvermeidbaren Maßnahmen am Gebäude 'Fuggerstr. 21-25 / Rathausplatz' mit dem Turmfalken-Besatz sind geeignete Nisthilfen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde bereits 1 Jahr im Voraus an geeigneter Stelle anzubringen.

Maßnahme 3 – Erhalt von Altbäumen

Bei Fällungen von Altbäumen sind vertiefte Untersuchungen zum dann tatsächlich dort vorkommenden Brutvogelbesatz durchzuführen. Bei Nachweis empfindlicher Arten sind ggf. geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (ASP 2).