Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 (rechtskräftig seit 21.05.1975) 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 Urbanes Gebiet (MU)

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie Bordelle und bordellartige Einrichtungen unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die Oberkante der baulichen Anlage (OK) darf die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Meter über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante First bzw. Attika der baulichen Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen 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 ihrer 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.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 Nr. 5, dass die Oberkante Erdgeschossfußboden höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegen darf, wird aufgehoben.

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 etc.) überschritten werden.

3 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.

4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

4.1 Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 sind Dachneigungen von 0°- 40° zulässig.

4.2 Drempel

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 Nr. 9 wird aufgehoben.

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-Verdachtsfläche:

Im Bereich der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 befindet sich ein Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 5303/0038. 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, Außenstel-

le 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.