Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 1o9 B der Gemeinde Simmerath

Der Beschluß des Rates vom 26.05.1981 wird Bestandteil der textlichen Festsetzungen und ist als Seite 9 den textlichen Festsetzungen beigefügt.

Der Gemeindedirektor

Simmerath, den 23.07.1981

(Jansen)

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I, S. 2257) der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 197o (GV. NW S. 292) in Verbindung mit der BauO NW vom 15. 7. 1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Dorfgebiete, Kerngebiete SO_1, SO_2 und SO_{2_2}-Gebiete

1.11 Dorfgebiete

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 7 Sonstige nicht störende Gewerbegebiete

Nr.1o Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

1.12 Kerngebiete

Von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

Nr. 7 Sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.

Von den nach § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht zulässig:

Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen.

1.13 Sondergebiet SO_1

Zulässig sind nur Gebäude für kleinere Beherbergungsbetriebe und für Freizeitwohnungen.

1.14 Sondergebiet SO_2

Zulässig sind nur Gebäude als Wochenendhäuser und für Freizeitwohnungen.

1.15 Sondergebiet SO_{2_2}-

Zulässig sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Erholungsheime und Hotelbetriebe mit Freizeiteinrichtungen.

1.2 Garagen und Nebenanlagen

Auf den Teilflächen "A" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauN VO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Ausnahmsweise sind folgende Nebenanlagen zulässig:
Einfriedigungen - soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, allgemeine Zugänge, Stellplätze und Einfahrten.

Die in Abs. 1 bezeichneten Garagen und Nebenanlagen können abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen ausnahmsweise auch mit einer Dachneigung von null bis fünf Grad zugelassen werden.

1.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

1.31 Geschoß- und Firsthöhe

In den ausnahmslos mit "zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze" festgesetzten Baugebieten zu Ziff. 1 ist für Gebäude, die

eingeschossig errichtet werden, eine Traufhöhe von höchstens 3,5o m und eine Firsthöhe von höchstens 7,5o m zulässig, für die Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,oo m und eine Firsthöhe von höchstens 1o,5o m zulässig; gemessen werden die Höhen als lotrechter Abstand zur Oberkante Erdgeschoßfußboden.

1.32 Außenwände

Imitationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

1.33 Drempel

Drempel sind nicht zulässig; ausnahmsweise können Drempel bis zu einer Höhe von o,5o m bei eingeschossigen baulichen Anlagen zugelassen werden.
Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens o,5o m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Geläne - Projektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.

Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, darf aus entwässerungstechnischem Erfordernis ausnahmsweise die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens o,2o m über Straßenkrone liegen. Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse (siehe Skizze Anlage 1).
Die baulichen Anlagen sind so zu planen, daß talseitig nur ein Untergeschoß (unter Erdgeschoßdecke) in einer Höhe von höchstens 3 m über natürlichem Gelände (inclusive Fundamenten) liegt, gemessen in der Mitte der talseitigen Gebäudeflucht.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.51 Innerhalb des Geltungsbereiches "B" ist der örtlich vorhandene Baum- und Heckenbestand dauernd und unversehrt zu erhalten; der natürliche Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen.

1.52 Innerhalb des Geltungsbereiches "C" sind die in der Anlage 2 unter den lfd. Nrn. 1 bis 28 aufgeführten Pflanzenarten in beliebiger Auswahl, jedoch ökologisch ausgewogen und in sinnvollem Wechsel einander zugeordnet, in hoher Dichte und in lückenloser, geschlossener Form anzupflanzen und unversehrt zu erhalten; deren natürlicher Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen.

1.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von o,8o m nicht überschreiten dürfen,
b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,5o m nicht überschreiten dürfen.

§ 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

1.7 Nachtrag gemäß Ratsbeschluß vom 12. 9. 1979 siehe Seite 8 dieser Textlichen Festsetzungen.

2. Sondergebiet SO_4

Im SO_4-Gebiet ist nur mobiles Camping nach der Campingplatzverordnung vom 25. 9. 1973 zulässig.

3. Sondergebiete $SO_{4\ A}$ und $SO_{4\ B}$

3.1 Zulässig sind Wochenendplätze, die ausschließlich zum dauernden Aufstellen oder Errichten von Klein-Wochenendhäusern mit nur einer Wohnung auf sogenannten Aufstellplatz-Flächen (= APF) dienen und während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden, einschließlich der damit räumlich zusammenhängenden Flächen für Anlagen und Einrichtungen der Erholung und Freizeit, der Versorgung

mit Gütern des täglichen Bedarfs und zum ordnungsmäßigen Betrieb des Wochenendplatzes (z.B. Wasch-, Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen, Abortanlagen, Gemeinschaftsräume, Platzverwaltung, Spielplätze, Schank- und Speisewirtschaften, Läden).

Im $SO_{4\ A}$ Gebiet sind Wochenendhäuser ausschließlich zulässig als Mobilheime und als zum nicht nur vorübergehenden Aufstellen bestimmte Wohnwagen sowie ähnliche Anlagen (Wohncontainer). Holzhäuser (Baracken und Blockhäuser) sind nicht zulässig.
Im $SO_{4\ B}$ Gebiet sind Wochenendhäuser ausschließlich zulässig als unbewegliche, fest mit dem Erdboden verbundene Gebäude, hierzu zählen auch Nurdachhäuser und Blockhäuser. Wohnwagen, Wohncontainer u. dgl. sind nicht zulässig.

3.2 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

Je Aufstellplatz sind höchstens zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Boote zulässig; die Stellplätze sind auch auf gesonderten Flächen als Sammelplätze für mindestens fünf Abstellplätze zulässig.
Garagen sind nicht zulässig, sofern sie nicht als unterirdische Anlagen errichtet werden.
Als sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind insbesondere zulässig: Einfahrten, allgemeine Zugänge, Einfriedigungen - soweit bauliche Anlagen -, Böschungsmauern.

3.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

3.31 Trauf- und Firsthöhe
Zulässig ist eine Traufhöhe von höchstens 3,5o m und eine Firsthöhe von 7,5o m; gemessen werden die Höhen als lotrechter Abstand zur Oberkante Erdgeschoßfußboden.

3.32 Außenwände im $SO_{4\,B}$ - Gebiet
Imitationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

3.33 Dachneigung
Zulässig ist eine Dachneigung bis zur Höchstgrenze von 3o Grad. Ausnahmsweise kann gruppenweise eine Dachneigung bis 55 ° zugelassen werden (z.B. Nurdachhäuser), wenn mindesten. 5 räumlich zusammenhängende Aufstellplätze einheitlich bebaut werden.

3.34 Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von o,5o m zulässig; gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

3.35 Höhenlage der baulichen Anlagen

Es gelten die Festsetzungen der vorstehenden Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen.
Ausnahmsweise können Wohnwagen und Mobilheime eine Fußbodenhöhe von o,7 m über Gelände haben.

3.36 Einrichtung der Wochenendplätze in $SO_{4\,A}$- und $SO_{4\,B}$-Gebieten

Aufstellplatz ist die Fläche auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten der o.g. Anlagen bestimmt ist.
Wochenendplätze müssen an einem befahrbaren öff. Weg liegen.
Zufahrt und innere Erschließungswege müssen mindestens 4,o m breit sein und für die Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sein.

Sie müssen Ausweich- und Wendemöglichkeiten besitzen. Bei Wegen von höchstens 5o m Länge ist eine Befahrbarkeit nicht erforderlich.
Wochenendplätze sind einzufriedigen. Sollen die Kraftfahrzeuge nicht auf den Aufstellplätzen abgestellt werden, so ist für jeden Aufstellplatz ein gesonderter Stellplatz herzustellen.

Diese sind dann gruppenweise zusammenzufassen.
Auf Wochenendplätzen muß ein jederzeit zugänglicher Fernsprechanschluß vorhanden sein.
Wochenendplätze dürfen nur eingerichtet werden, wenn die Löschwasserversorgung aus einer Druckleitung mit Überflurhydranten und einer Durchflußleistung von mind. 4oo l/min. gesichert ist.
Eine besondere Einrichtung für die Löschwasserentnahme muß in höchstens 2oo m Entfernung erreichbar sein.
Nach jeweils 1o aneinandergereihten Aufstellplätzen ist eine mind. 5 m breite Brandgasse anzuordnen. In einem Abschnitt dürfen sich jedoch nicht mehr als 2o Aufstellplätze befinden.
Es sind Brandschutzstreifen zu angrenzenden Grundstücken anzulegen.
Für je 25 Aufstellplätze ist mindestens ein für die Brandklasse A, B und C geeigneter Feuerlöscher mit mind. 6 kg Löschmittelinhalt bereitzuhalten.
Von jedem Aufstellplatz muß ein Feuerlöscher in höchstens 4o m Entfernung erreichbar sein.
Wochenendplätze dürfen nur angelegt werden, wenn die Versorgung von Trinkwasser aus einer Wasserversorgungsanlage dauernd gesichert ist. Je Aufstellplatz und Tag müssen mind. 2oo l zur Verfügung stehen.
Auf Wochenendplätzen sind Trinkwasserzapfstellen, Wasch-Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen sowie Abortanlagen anzuordnen, sofern auf den einzelnen Aufstellplätzen keine entsprechenden Anschlußmöglichkeiten bestehen. Sind auf den Aufstellplätzen Anschlußmöglichkeiten vorhanden, so darf die Zahl der gemeinschaftlichen Einrichtungen entsprechend verringert werden.
Für je 1oo Aufstellplätze sollen mind. 7 zweckmäßig verteilte Trinkwasserzapfstellen mit Schmutzwasserabläufen vorhanden sein.

Sie müssen gekennzeichnet und von den Abortanlagen räumlich getrennt sein.

Für je 1oo Aufstellplätze sind für Frauen und Männer getrennt mind. 2o Waschplätze, 8 Duschen und 4 Fußwaschbecken erforderlich.

Davon sind mind. 1/4 in Einzelzellen anzuordnen.

Für je 1oo Aufstellplätze müssen mind. 3 Geschirrspülbecken und mind. 3 Wäschespülbecken oder Waschmaschinen in eigenen Räumen vorhanden sein. Mind. 1/2 dieser Becken muß eine Heißwasserversorgung erhalten.
Für je 1oo Aufstellplätze müssen mind. 8 Sitzaborte für Frauen und mind. 5 Sitzaborte für Männer und mind. 5 Urinale vorhanden sein. Sie müssen mit Wasserspülung versehen sein.

Die Abortanlagen müssen für Geschlechter getrennte Aborträume mit Vorräumen haben. Die Fußböden und Wände müssen bis zu einer Höhe von 1,5o m so beschaffen sein, daß sie leicht gereinigt werden können.
Die vorher genannten Räume müssen ausreichende elektrische Beleuchtung haben.

Für die vorübergehende Aufnahme fester Abfallstoffe sind dichte Abfallbehälter zweckmäßig verteilt aufzustellen. Abfallgruben sind nicht zulässig. Abfallsammelplätze müssen gegen den übrigen Wochenendplatz abgeschirmt sein.

Ausnahmen von den sanitären Festsetzungen können für massive Wochendandhäuser im SO4 B-Gebiet zugelassen werden, sofern diese Einrichtungen innerhalb der einzelnen Gebäude geschaffen werden.
Nachtrag zu Ziff. 1.7:
Für bereits vorhandene bauliche Anlagen, deren Dachneigungen von den im Bebauungsplan festgesetzten allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen, kann ausnahmsweise eine Dachneigung von null bis sechzig Grad zugelassen werden; dies gilt auch für künftige An- und Umbauten dieser baulichen Anlagen.

VI H

- 27 -

Zu 18.): Zustimmung zu der Auflage des Regierungspräsidenten in der Genehmigung zum Bebauungsplan 109 B - Rurberg Weidenhövel -

Ratsmitglied Mecking nahm an den Beratungen und der Abstimmung nicht teil. (§ 23 GO NW)

Der Rat beschloß einstimmig gemäß der Empfehlung des Planungsausschusses, den nachstehend aufgeführten Auflagen der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 109 B - Rurberg Weidenhövel - des Regierungspräsidenten vom 16.2.1981 beizutreten:

1.1 Die beschlossenen "Grünzonen" mit der Bezeichnung "B" sind als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a und b) BBauG festzusetzen.

1.2 Der beschlossene "Grünstreifen" mit der Bezeichnung "D" ist als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a und b) BBauG festzusetzen.

1.3 Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 109 B darf nicht vor Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes - Änderung Nr. 5 - bekanntgemacht werden.

1.4 Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 109 B darf nicht vor Bekanntmachung der Aufhebung der Landschaftsschutzbestimmungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 B bekanntgemacht werden.

10. GR ö. - 26.05.1981