Textliche Festsetzungen

als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 111 der Gemeinde Simmerath, Kreis Aachen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 23. 6. 196o (BGBl. I S. 341), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 197o (GV. NW. S. 292) und der Baunutzungsverordnung (BauN VO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1233) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen/:

1. Nutzungsbeschränkungen in Teilen der Baugebiete

1.1 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen in den reinen Wohngebieten

In den reinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Ausnahmen in den allgemeinen Wohngebieten

In den allgemeinen Wohngebieten können, sofern die Eigenart der allgemeinen Wohngebiete im allgemeinen gewahrt bleibt, ausnahmsweise nur zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 Nutzungsbeschränkung der Dorfgebiete im Sinne von § 5 Abs. 3 BauN VO

In den Dorfgebieten sind nur zulässig
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
Wohngebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,

Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe.

2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete 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, zulässig, wenn ein Abstand von mindestens fünf Metern von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen sowie Böschungsmauern und Zufahrten, sind hiervon ausgenommen.
Das gilt nicht für festgesetzte Flächen, für Stellplätze oder Garagen.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

3.1 In den mit "WA_1" gekennzeichneten Teilen der allgemeinen Wohngebiete sind bauliche Anlagen nur als Terrassenhäuser, d.h. dem natürlichen Gelände höhenmäßig gestaffelt angepaßte Gebäude, zulässig. Die Traufhöhe der jeweiligen Terrassen-Baukörper darf eine Höhe von 6,oo m nicht überschreiten; gemessen wird die Traufhöhe über dem jeweils anstehenden natürlichen Gelände.

3.2 Drempel

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

3.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig;

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

Ausnahmsweise sind an den Grenzen der Baugrundstücke auch Stütz- und Böschungsmauern zulässig, die das bergseitige, natürliche Gelände um nicht mehr als o,2o m überschreiten dürfen.

§ 11 Bau O NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur im Anschluß an eine Fläche zulässig, auf die ein Kraftfahrzeug bis zu 6 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

Auf den vorgenannten Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5 m von der Grenze eingehalten wird.
Dies bezieht sich ausdrücklich nicht auf Garagen. (Beschluß aus 1988)
Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern und Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

Änderung aufgrund des Ratsbeschlusses vom 15.2.1977

Der Gemeindedirektor

(Jansen)

dem natürlichen Gelände höhenmäßig gestaffelt angepaßte Gebäude, zulässig. Die Traufhöhe der jeweiligen Terrassen-Baukörper darf eine Höhe von 6,oo m nicht überschreiten; gemessen wird die Traufhöhe über dem jeweils anstehenden natürlichen Gelände.

3.2 Drempel

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

3.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig;

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