Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 112 A, 5. Änderung

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Für den Änderungsbereich gelten die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 A. Sie werden ergänzt bzw. ersetzt durch die nachfolgend im Text besonders hervorgehobenen Festsetzungen:

1. Nur-Dachhäuser o.ä. wirkende Gebäude sind nicht zulässig.

2. Die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden = OKFF) darf im SO_1- , SO_2 und SO_4-Gebiet max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der südlichen (hangseitigen) Gebäudeflucht.

   Die baulichen Anlagen im SO_1-Gebiet müssen höhenmäßig so angesetzt werden, dass die Höhe der südlichen Gebäudewand (Hangseite) max. 6,0 m beträgt, gemessen zwischen Oberkante Fundament und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der mit der Außenseite der Dachhaut. Dies gilt in gleicher Weise für dem Tal zugewandte Giebelflächen.

3. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

3.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und baulicher Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind (abgesehen von der unter Ziffer 3.2 getroffenen Regelung) auf den Grundstücksflächen des Änderungsbereiches zulässig.

   Im Bereich zwischen rückwärtiger Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nicht zulässig.

   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf die ein Kraftfahrzeug bis 5,0 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

3.2 Nebenanlagen, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen im

Bauwich des SO_1-Gebietes südlich des Weges Flurstück 30 in der Flur 25 und Flurstück 53 in der Flur 24 nicht errichtet werden.

4. Dachneigungen

Für Garagen und Nebenanlagen ist eine Dachneigung von null bis fünf Grad zulässig.

5. Bei der Errichtung mehrgeschossiger Gebäude ist die Ausbildung von Drempeln (Kniestöcken) unzulässig. Bei eingeschossigen baulichen Anlagen sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

6. Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke können bis zu einer Höhe von 50 cm in massiver Bauart errichtet werden. Hierauf sind Spriegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. An den Grenzen zu Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 cm zulässig. Böschungsmauern dürfen bergseitig höchstens 0,20 m über dem natürlichen Gelände herausragen.

7. Die Einfahrten zu den baulichen Anlagen und Garagen des SO_1-Gebietes nördlich der Wege Flur 25, Flurstück 30 und Flur 24, Flurstücke 52 und 53 sind gemäß § 9 (1) 4 BauGB nur von diesen Wegen zulässig.

8. Die überbaubare Fläche im SO_{31} -Gebiet ist dem natürlichen Gelände angepasst zu bebauen. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt $\leq$ 6,0 m, gemessen über dem jeweils anstehenden natürlichen Gelände.

Ergänzend zu den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes für das SO_{31}-Gebiet getroffenen Festsetzungen (g_1 = geschlossene Bebauung ohne Grenzabstand) ist auch eine offene Bauweise mit Grenzabstand zulässig, sowie Dachneigungen von 0 bis 40°.

9. In der festgesetzten Bauweise O_1 werden die Gebäude als Einzelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand, der mindestens 3,00 m betragen muss, errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 18,00 m betragen.

10. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen sind die im Plangebiet an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Gehölzstrukturen unter Beachtung der DIN 18920 zu erhalten. Bei der Planung von baulichen Anlagen und Gebäuden ist bei Abgrabungen und Anschüttungen ein Mindestabstand von 2,50 m zur Mitte der vorhandenen Hecken und Gehölzstreifen einzuhalten.

Ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern.

11. Bodenschutzmaßnahmen

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

12.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 (3) BauO NRW festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf,

- um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen, oder
- Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die beabsichtigten Baumaßnahmen zu vermeiden.

12.2 Die max. zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt 1,00 m.

Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.

12.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist, wahlweise zugunsten des Eigentümers,

- ab Hinterkante der baulichen Anlage oder
- der hinteren Baugrenze

in einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 bis max. 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen. (siehe Anlage).

12.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung mit einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 und max. 1:2 vorgenommen worden, darf der gesamte Bereich des Grenzabstandes auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden (siehe Anlage).

12.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis max. 50% der Länge der Gebäudeseite zulässig.

12.6 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

Hinweise:

Bodendenkmäler

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist -gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern)- die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9030-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Für den Fortgang der Arbeiten ist die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege abzuwarten.

militärische Luftfahrt

Bei der Planung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

Aufgestellt: Kall, Dez. 2007

Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker Architekten- u. Ingenieurleistungen

Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 02441/9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

Textl-Fest BP 112A -.doc
07.01.2008 sr