Textliche Festsetzungen
als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 114 der Gemeinde Simmerath

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2221), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21. 4. 1970 (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. Nutzungsbeschränkung des Kerngebietes
   Von den in § 7 (2) BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
   Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
   Nr. 7 Sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.
   Gemäß § 7 (3) BauNVO sind allgemein zulässig:
   Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.
   Nr. 2 Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

2. Nutzungsbeschränkung des Dorfgebietes
   Von den nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
   Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
   Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
   Nr. 7 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
   Nr.1o Tankstellen.

   Von den nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind ausnahmsweise zulässig:
   Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

3. Nutzungsbeschränkung des Allgemeinen Wohngebietes

Von den nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nr. 3 Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.
Nr. 4 Gartenbaubetriebe.
Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

4. Nutzungsbeschränkungen der Sondergebiete

Sondergebiet SO_1

Je überbaubare Fläche sind nur 2 Ferien-, Wochenend- oder Freizeithäuser zulässig.

Sondergebiet SO_2

Zulässig sind nur Wochenend- und Freizeitwohnungen.

Sondergebiet SO_3

Zulässig sind Hotel- und Gaststätten-Betriebe mit den dazugehörenden Neben- und Freizeiteinrichtungen.

Sondergebiet SO_4

Zulässig sind Sanatorien, Erholungsheime, Kurheime, Schullandheime mit den dazugehörenden Neben- und Freizeiteinrichtungen.

5. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den Flächen "A" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig; ausnahmsweise sind Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Garageneinfahrten, Stellplätze und allgemeine Zufahrten (Zugänge) zulässig.

Auf den sonstigen überbauten und nicht überbaubaren Flächen sind Garagen nicht zulässig. Als Ausnahme können Garagen nur in dem Umfang zugelassen werden, als zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein ausreichender Platz auf dem Baugrundstück vorhanden ist, auf dem ein Kraftfahrzeug so abgestellt werden kann, daß auch bei Bedienung des Garagentores das Kraftfahrzeug die Verkehrsfläche nicht beansprucht; der Abstand zur Verkehrsfläche muß mindestens 5,oo m betragen.

6. 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 Gelände-Projektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punkt-folge gegeben ist.

Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, darf aus entwässerungstechnischem Erfordernis ausnahmsweise die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens o,5o 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 (einschließlich Fundamenten) liegt, gemessen in der Mitte der talseitigen Gebäudeflucht.

7. Drempel

Drempel sind nicht zulässig; ausnahmsweise können Drempel im Kern-, Dorf- und Allgemeinen Wohngebiet 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.

8. Dachneigung

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauO NW und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise eine Dachneigung von 0^{o}- 5^{o} zulässig.
Auswahmsweise können Dachneigungen von 0 - $5o^{o}$ für bestehende Gebäude und für Erweiterungen dieser baulichen Anlagen zugelassen werden.

9. Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke, soweit sie nicht in der Fläche "A" liegen, können bis zu einer Höhe von o,5o m in massiver Bauart errichtet werden. Hierauf sind Spriegel- und Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m zulässig. An den Grenzen zur Verkehrsfläche sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von o,8o m zulässig. § 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

Nachtrag gemäß Ratsbeschluß vom 26. 2. 198o

1o. Sichtdreieck

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können und Bepflanzungen über 6o cm unzulässig sind.

Aachen, den 23.5.80

Floegel
Kreisbaudirektor

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 mit seinen Bestandteilen und Anlagen erstellt,

Aachen, den 20.12.79

Kreis Aachen
- Planungsamt -

(Dipl.-Ing. Floegel)
Kreisbaudirektor

Simmerath, den 11. Juni 1980

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gemeindedirektor

ANLAGE : 1

SKIZZE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
DER NR. 6

