Stand: April 1998
(Offenlegung)

Textliche Festsetzungen
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Hostert -
in der Ortschaft Einruhr, Gemeinde Simmerath,
Kreis Aachen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA_1

Allgemein zulässig sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur als Ausnahme vorgesehen sind.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen

der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen:

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA_2

Allgemein zulässig sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur als Ausnahme vorgesehen sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen:

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen - First- und Traufhöhe

Zulässig sind

eine Traufhöhe von 3,5 m und
eine Firsthöhe von 8,5 m für zu errichtende bauliche Anlagen, jeweils als Höchstmaß;
auch die gegebene Trauf- und Firsthöhe einer vorhandenen baulichen Anlage für deren An- und Umbau.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Ergeschoß-Fußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und aufgehender Gebäude-Außenwand.

3. Mindestmaß der Baugrundstücksabmessung

Zulässig ist eine Mindestbreite der Baugrundstücke von

11,0 m je Doppelhaushälfte-Grundstück,
24,0 m je Einzelhaus-Grundstück.

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke - Flächenmaßgabe

Zulässig sind als Höchstmaß je Einzel- bzw. Dppelhaushälfte– Grundstück

Grundflächen von 45 m^2 für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), von 36 m^2 für (nicht überdachte) Stellplätze einschließlich ihrer zugehörigen Einfahrten.

Zulässig sind als Höchstmaß

Bautiefen von jeweils 9 m für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Zulässig sind als Höchstanzahl

zwei Einfahrten je Einzelhaus-Grundstück,
eine Einfahrt je Doppelhaushälfte-Grundstück.

Zulässig sind,

sofern nicht zugleich auch Stellplatz, Einfahrten in einer Höchstbreite von 3,5 m.

Soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, ist bzw. sind zulässig:

Garagen und überdachte Stellplätze nur in einem Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche; hiervon ausgenommen sind Abstände in Bauwichen von Ecklagen-Grundstücken an Knoten- und Knickpunkten von Verkehrsflächen;

eine Garage nur in Verbindung mit einem unmittelbar an das Garagentor angrenzend vorgelagerten Stellplatz oder Einfahrtsanteil, der so bemessen ist, daß ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann und dessen Mindestlänge 6 m beträgt.

5. Nebenanlagen, Maßgaben

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgenommen

Einfriedungen und Stützmauern,
Sammelanlagen für Hausmüll,
Hauszugänge,
Einfahrten zu Stellplätzen und Garagen,

sind nur in einem Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche zulässig; der zweite Satzteil im vorletzten Absatz der Ziffer 4 dieser textlichen Festsetzungen gilt hier ebenfalls sinngemäß (Bauwich).

Zulässig sind Höchstmaße von

2,5 m Breite für Hauszugänge,
6,0 m² Grundfläche für Sammelanlagen von Hausmüll.

6. Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zulässig ist eine Höchstzahl von zwei Wohnungen je Einzelhaus, von einer Wohnung je Doppelhaushälfte.

7. Flächen zur Herstellung von Straßenkörpern

Es ist zulässig, einen bis zu 1,5 m breiten Flächenstreifen der Allgemeinen Wohngebiete entlang der Verkehrsflächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zu nutzen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind.

8. Höhenlage baulicher Anlagen - Ergeschoß-Fußbodenhöhe

Zulässig ist für die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoß-Fußbodens eine Höhe, die höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegt. Bezugspunkt ist der höchstgelegene an der Außenwand der baulichen Anlage, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.

Zulässig ist auch eine Höhe, die höchstens 0,5 m über Straßenkrone liegt, sofern der in Absatz 1 genannte Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschoß-Fußbodenfläche am nächsten liegt.

In Bereichen gegebener steiler Hanglagen (südliches Plangebiet) darf die Höhendifferenz zwischen Erdgeschoß-Fußboden-Höhe und dem Geländepunkt an der Außenwand der baulichen Anlage, an der das Gebäude im Mittel am niedrigsten liegt, 3 m nicht überschreiten; es ist zulässig, zu diesem Zweck die Fußbodenfläche zu terrassieren.

9. Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Drempelhöhe

Zulässig sind Drempel mit einem Höchstmaß von 0,5 m. Gemessen wird die Drempelhöhe zwischen Oberkante fertiggestellter Erdgeschoßdecke und Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes.

Zulässig sind auch Drempel größeren Höchstmaßes gegebener Drempelhöhen einer vorhandenen baulichen Anlage für deren An- und Umbau.

9.2 Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen als Mindest- bis Höchstmaß von

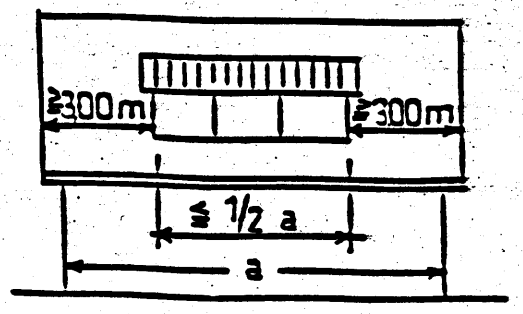
20^0 bis 35^0 im Allgemeinen Wohngebiet WA_1,
30^0 bis 45^0 im Allgemeinen Wohngebiet WA_2,
0^0 bis 5^0 für Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.

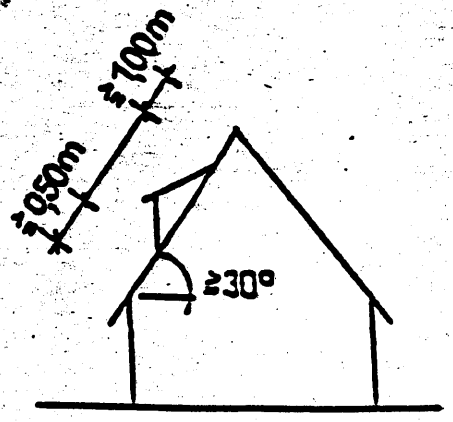
Zulässig sind ebenfalls Dachneigungen (ohne Maßbindung) gegebener Dachneigungsmaße einer vorhandenen baulichen Anlage für deren An- und Umbau.

9.3 Dachgaube

Unzulässig sind Dachgauben im Allgemeinen Wohngebiet WA_1.

Zulässig sind Dachgauben im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 gemäß nachstehender zeichnerischer Festsetzung:





Erklärung: $\geq$ bedeutet: gleich oder größer als...
$\leq$ bedeutet: gleich oder kleiner als ...

10. Einfriedung - bauliche Anlage

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

entlang der Baugrundstücksgrenze an Verkehrsflächen nur als Böschungs- bzw. Stützmauer und Holzzaun,
entlang der übrigen Baugrundstücksgrenzen nur als Holz- oder Drahtzaun.

Zulässig sind Holzzäune der gestalterischen Art, daß ihr offener Anteil an Durchsichtfläche größer ist als der undurchsichtige Holzflächenanteil (größer als 50 %), Drahtzäune als Maschen- und Banddraht-Zaun.

Zulässig sind Zaunhöhen mit einem Höchstmaß von

0,8 m entlang der Grenze zur Verkehrsfläche,
1,5 m entlang der übrigen Grenzen.

Zulässig sind Höhen von Böschungs- bzw. Stützmauern, die das bergseitige natürliche Gelände bis zu einem Höchstmaß von nur 0,2 m überragen.

Massive Fundamente sind ebenerdig/plangleich anzulegen.

Die Festsetzungen der nachfolgenden Ziffer 11 und die Vorschriften des § 10 Bauordnung Nordrhein-Westfalen bleiben von den vorhergehenden Festsetzungen dieser Ziffer 10 unberührt.

11. Anpflanzen

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind

innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit noch zu errichtender baulicher Anlagen auf unbebauten Grundstücken,
innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft dieses Planes auf bereits bebauten Grundstücken

Hecken und Gehölze bodenständiger Art nach Anlage 1 - lückenfrei bzw. geschlossen, nach Art und Form gemischt - anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.

12. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Zulässig sind

auf den Flächen für Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen und für (nicht überdachte) Stellplätze nur solche baulichen Maßnahmen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht verhindern; dies gilt auch sinngemäß für Flächenanteile an Hauszugängen, die dem Bereich von mehr als 1,25 m Wegebreite zuzurechnen sind.

Anlage 1

zu den textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Hostert - in der Ortschaft Einruhr der Gemeinde Simmerath

Liste der vorwiegend anzupflanzenden Pflanzenarten, Pflanzenformen, Qualitätsmerkmale und Pflanzengrößen

lfd. Nr.	Art	Form	Qualität = Anzahl der Verpflanzung des Pflanzgutes/ mit/ohne Ballen (m/o B)	Pflanzgut - Größe/Höhe (cm) - Umfang (U) (cm)
Wildstrauchhecken				
1	Haselnuß - Corylus avellana	-	2, m/o B	min. 80
2	Hundsrose - Rosa canina	-	2, m/o B	min. 80
3	Kornelkirsche - Cornus mas	-	2, m/o B	min. 80
4	Roter Hartriegel - Cornus sanguinea	-	2, m/o B	min. 80
5	Sal-Weide - Salix caprea	-	2, m/o B	min. 80
6	Schwarzer Holunder - Sambucus nigra	-	2, m/o B	min. 80
7	Weißdorn - Crataegus monogyna	-	2, m/o B	min. 80
Die folgenden Straucharten sind ebenfalls ökologisch wertvolle Gehölze. Die Pflanzung ist aber wegen mehr oder weniger starker Giftigkeit verschiedener Pflanzenteile nicht empfehlenswert für Standorte, an denen sich Kinder - auch nur zeitweise - ohne Aufsicht aufhalten.				
1	Faulbaum - Rhamnus frangula	-	2, m/o B	min. 80
2	Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus	-	2, m/o B	min. 80
3	Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus	-	2, m/o B	min. 80
4	Stechpalme - Ilex aquifolium	-	2, m/o B	min. 80

lfd. Nr.	Art	Form	Qualität = Anzahl der Verpflanzung des Pflanzgutes/ mit/ohne Ballen (m/o B)	Pflanzgut - Größe/Höhe (cm) - Umfang (U) (cm)
	Schnitthecken			
1	Buche - Fagus sylvatica	-	2, o B	min. 60
2	Hainbuche - Carpinus betulus	-	2, o B	min. 60
3	Stechpalme - Ilex aquifolium	-	2, o B	min. 60
4	Weißdorn - Crataegus monogyna	-	2, o B	min. 60
	Bäume			
1	Buche - Fagus sylvatica	Im Verbund: Heister	2, m/o B	min. 150
2	Eberesche - Sorbus aucuparia	"	2, m/o B	min. 150
3	Feldahorn - Acer campestre	"	2, m/o B	min. 150
4	Hainbuche - Carpinus betulus	"	2, m/o B	min. 150
5	Stiel-Eiche - Quercus robur	"	2, m/o B	min. 150
6	Vogel-Kirsche - Prunus avium	"	2, m/o B	min. 150
1-6	jeweils wie vor	Solitäre: Hochstamm	2, m/o B	min. 10 U