Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 115 A der Gemeinde Simmerath, Kreis Aachen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257) in der ab 1. 8. 1979 geltenden Fassung (BGBl. I S. 949), der 3.Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 (GV. NW S 292) in Verbindung mit der BauO NW vom 15. 7. 1976 und der Baunutzungsverordnung (BauN VO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Nutzungseinschränkung und Zweckbestimmung von Baugebieten

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Von den nach § 4 Abs. 2 BauN VO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe .

Von den in § 4 Abs. 3 BauN VO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2. Sonstige und nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 5. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet

Als "sonstige Gewerbebetriebe" sind zulässig:

Ärzte, Architekten, Steuerberater, Schustereien (Flickschustereien), Schneidereien, Bäckereien, Fleischereien, Radio- und Fernsehwerkstätten, Feinmechaniker- und Augenoptikerwerkstätten, Zahntechniker-Werkstätten, Uhrmacherwerkstätten, Bandagistenwerkstätten, Orthopädische Werkstätten (keine Holzbearbeitungsmaschinen), Gravierwerkstätten, Dekorationswerkstätten (keine Holzbearbeitungsmaschinen), Buchbindereien, Sattlereien, Polstereien, Täschnereien, Handschuhmachereien, Schuhmachereien, Schneidereien (auch für Wäsche), Putzmachereien, Kürschnereien, Goldschmiedewerkstätten, Fotografisches Gewerbe.

Zulässig sind auch solche Betriebe, die den zulässigen Betrieben entsprechend ihrem geringen Emissionsmaß zugeordnet werden können und sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

Die in § 6 Abs. 3 BauN VO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt.

1.3 Kerngebiet

Von den nach § 7 Abs. 2 BauN VO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
Nr. 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
Nr. 7. Sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan gestimmten Geschosses.
Von den in § 7 Abs. 3 BauN VO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können,
a) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
   Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5. fallen,
b) sind allgemein zulässig:
   Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6. und 7. fallen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleibt.

1.4 Sonstiges Sondergebiet: "Krankenhausgebiet"

Zulässig sind alle Nutzungen, die zum Betrieb eines Krankenhauses erforderlich sind.
Über die festgesetzten Flächen für Stellplätze hinaus sind Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5,00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird.
Ausnahmsweise können Einfriedigungen, soweit es bauliche Anlagen sind, Böschungsmauern und Zufahrten zugelassen werden.

2. Einschränkung und Ausschluß der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet, Misch- und Kerngebiet.

Auf den überbaubaren und 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 und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn zwischen der Verkehrsfläche und der Garagentor ein Fahrzeug abgestellt werden kann, ohne die Verkehrsfläche hierbei zu berühren, mindestens jedoch in einer Länge von 6 m; ausnahmsweise können Einfriedigungen, soweit es bauliche Anlagen sind, Böschungsmauern, Garageneinfahrten, allgemeine Zugänge und Stellplätze zugelassen werden.

Im Bereich der Sichtflächen für die Anfahrsichtweite an Knotenpunkten klassifizierter Straßen sind Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauO NW und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Bepflanzungen über o,6 m Höhe nicht zulässig.

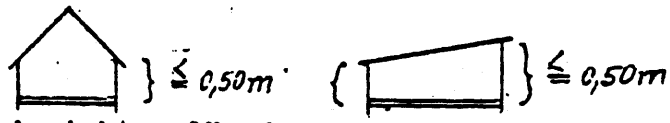
3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

3.1 Trauf-und Firsthöhe

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, eine Traufhöhe von höchstens 3,5o m und eine Firsthöhe von höchstens 8,5o m zulässig, für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,oo m und eine Firsthöhe von höchstens 11,5o m zulässig, für Gebäude, die dreigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 9,oo m und eine Firsthöhe von höchstens 14,5o m zulässig; gemessen werden die Höhen als lotrechter Abstand zur Oberkante Erdgeschoßfußboden.

3.2 Außenwände

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

3.3 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; das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

3.4 Dachgauben

Dachgauben sind nur zulässig bei eingeschossigen baulichen Anlagen.

3.5 Dachneigung

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauN VO ausnahmsweise eine Dachneigung von 0^{o} - 5^{o} zulässig.

Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die gegebenen Dachneigungen vorhandener Gebäude zugelassen werden, die von den festgesetzten allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

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 Gelände-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,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).

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Innerhalb der festgesetzten Geltungsbereiche "A" sind die vorhandenen Hecken und Bäume dauernd und unversehrt zu erhalten und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen. Ausnahmeweise sind Einschränkungen der Geltungsbereiche zulässig:

a) bis zu einer Länge von höchstens 4,5o m im Bereich von Einfahrten zu Garagen/Stellplätzen,

b) bis zu einer Länge von höchstens 2,oo m im Bereich von Hauszugängen.

Das Pflanzgebot gem. § 39 b BBauG bleibt von dieser überlagernden Nutzungsfestsetzung der Ziff. 5 unberührt.

6. Einfriedigungen

Einfiedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

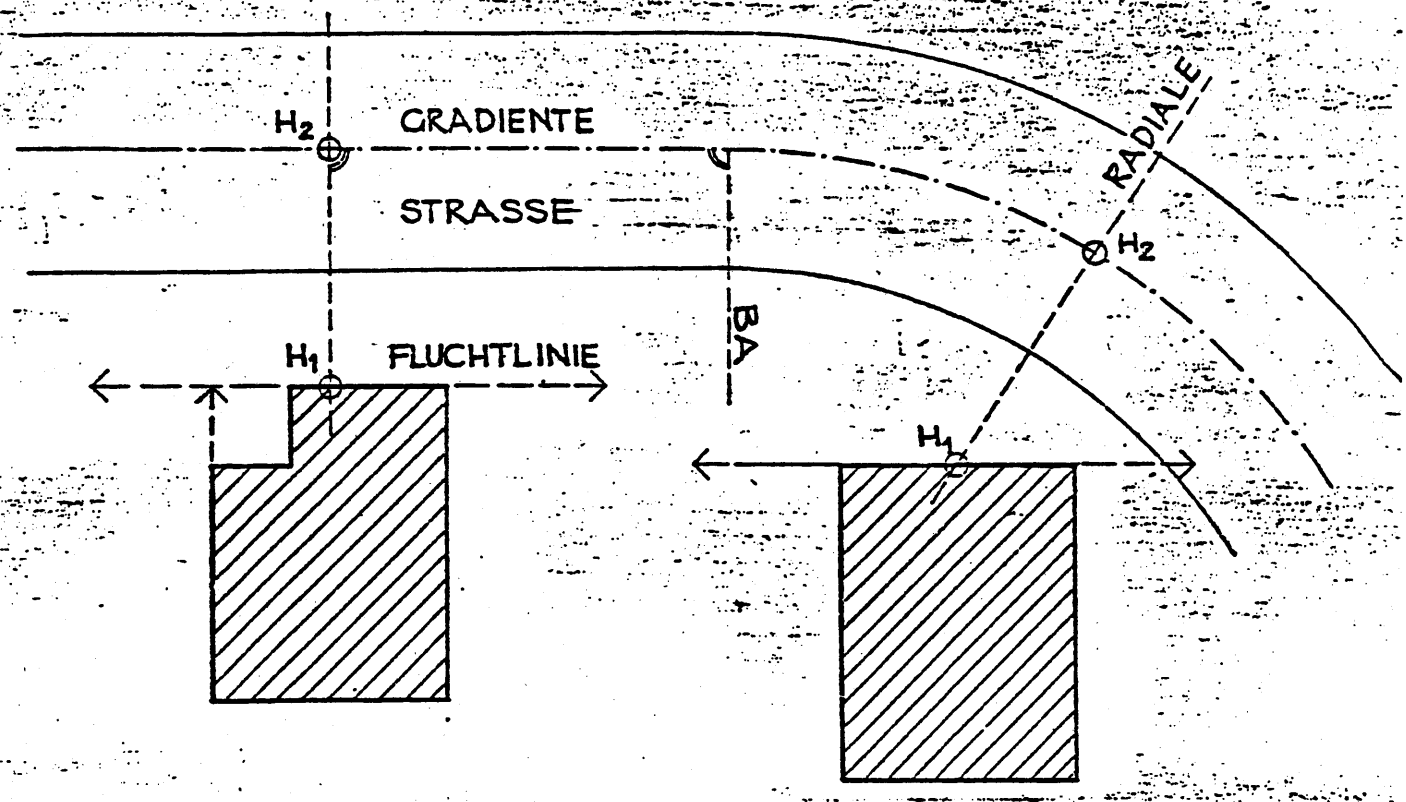
a) an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von o,8o m nicht überschreiten dürfen,

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.

ANLAGE: 1

SKIZZE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER NR. 4



$H_1 - H_2 = \leq 0{,}50\,m$

Textbebauungsplan

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 A - In der Mahr - der Gemeinde Simmerath

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I, S 766)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 123; SGV. NW. 2023)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht vom 07.04.1981 (GV. NW. S. 224/SGV. NW. 2023)

2. Änderungsinhalt

2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 A

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 A gelten hier insoweit unverändert fort, als deren textliche Festsetzung der Ziffer 4. "Höhenlage der baulichen Anlagen" hiermit aufgehoben wird und durch neue textliche Festsetzungen der nachfolgenden Ziffern ergänzt wird.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens baulicher Anlagen darf höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäudewand, an der das natürliche Gelände am höchsten liegt.

Ausnahmsweise kann eine Erdgeschoß-Fußbodenhöhe zugelassen werden, die höchstens 1,3 m über Straßenkrone liegt. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschoß-Fußbodenfläche am nächsten liegt.

2.3 **Überbaubare Fläche (Ausnahmeregelung)**

Ausnahmsweise können abweichend von der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche Gebäude mit einer Erdgeschoß-Fußbodenhöhe entsprechend der textlichen Festsetzung der vorhergehenden Ziffer 2.2 Absatz 2 zugelassen werden, sofern sie einen Abstand zur Grenze der vorgelagerten Verkehrsfläche mit dem Mindestmaß 8 m einhalten.

Der Rat der Gemeinde Simmerath hat in der Sitzung vom ..... 19..... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Textbebauungsplan zur 2. Änderung (= Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 115 A aufzustellen. Der Beschluß wurde am .....19..... ortsüblich bekanntgemacht.

Simmerath, den ..... 19.....

.....	.....	.....
(_____)	(_____)	(_____)
Bürgermeister	Ratsmitglied	Gemeindedirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom ..... bis ..... 19.....

Simmerath, den ..... 19.....

.....	.....	.....
(_____)	(_____)	(_____)
Bürgermeister	Ratsmitglied	Gemeindedirektor

Textliche Festsetzung:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Es gelten die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115A.

Sie werden ergänzt durch die nachfolgende Festsetzung zur Verwendung standortgerechter Gehölze:

1. Flächen zur Anlage und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Für die Bepflanzung der -in der Planzeichnung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten und mit dem Buchstaben A gekennzeichneten- Flächen zur Anlage und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Ziffer 5 der Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115A) sind heimische, standortgerechte Gehölzen zu verwenden.

Aufgestellt:Kall, September 2002
Ergänzt/geändert, März 2003

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
K.W. Becker•Architekt VFA•53925 Kall•Kölner Str. 25

Begr. 8. Änd. In der Mahr.doc
12.03.03