Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 116, Gemeinde Simmerath

Ryrberg

Aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 und gem. § 103 BauO NW i.d.Fassung vom 27.1.70, zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land NRW vom 6.4.1982 in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960, zuletzt geändert durch Verordnung vom 12.12.1980 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.Sept.77, werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

A - gem. BBauG und BauNVO

1. Nutzungsbeschränkungen und Zweckbestimmung von Baugebieten

1.1 Sondergebiet$_1$

Zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Ställe für Tierhaltung als Zubehör zu Nrn. 1 - 4.
2. Bootshäuser.

1.2 Sondergebiet$_2$

Zulässig sind

1. Ferienhäuser als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von 40 - 65 m² und einem überdachten Sitzplatz bis zu 15 m² Größe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Zentrale Einrichtungen für Verwaltung, Information und Kiosk,
2. Spiel- und Freizeithäuser.

1.3 Sondergebiet$_3$

Zulässig sind

1. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke in Gebäuden,
2. Zentrale Einrichtungen für Verwaltung, Information und Betreuung,
3. Schank- und Speisewirtschaften,

4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter.

Ausnahmesweise können zugelassen werden

1. Ställe für Tierhaltung als Zubehör zu Nrn. 1. - 4.
2. Bootshäuser

1.4 Sondergebiet$_4$

Zulässig sind

Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke als Außenanlagen

2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen/Stellplätzen, Nebenanlagen und Bepflanzungen

2.1 Innerhalb der Sondergebiete SO_1 - SO_4 sind Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes auch ohne Flächenfestsetzung zulässig.

2.2 Innerhalb der Sondergebiete SO_1 - SO_4 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des jeweiligen Gebietes dienen. Hierzu gehören beispielsweise: Grillplätze, Spielplätze, Schutzhütten, Umkleide- und Sanitärhäuser.

2.3 Innerhalb der Sondergebiete SO_2 und SO_4 sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind gruppenweise als Gemeinschaftsanlagen (mind. 10 Stck.) zusammenzufassen.

2.4 Innerhalb der Sondergebiete SO_1 und SO_3 sind Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze innerhalb der Sondergebiete SO_1 - SO_4.

2.5 Innerhalb der Fläche des Sichtdreieckes sind Bepflanzungen über 0,60 m Höhe unzulässig.

3. Mindestgröße und Mindestbreite der Grundstücke

Innerhalb des Sondergebietes SO_2 wird für das Ferienhaus ein zugehöriges Hausgrundstück von 400 m² Größe und mindestens 14,0 m Breite an der Erschließungsseite festgesetzt. Hierbei bleiben Flächen von Miteigentum, wie Stellplätze, Wege, Müllplätze, Gemeinschaftseinrichtungen außer Anrechnung.

Ausnahmen von der Grundstücksbreite können zugelassen werden, wenn sonst eine geordnete Bebauung nicht möglich wäre.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen, SO_2 - Gebiet
   Die Oberkante des Erdgeschloßfußbodens darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Gelände-Projektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.

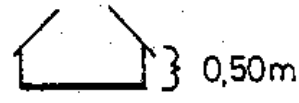
5. Immissionsschutzmaßnahmen
   Innerhalb des lärmgefährdeten Bereiches entlang der L 166 sind die Bestimmungen der DIN 4109 und die Ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 von September 1975 anzuwenden.

Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 116
der Gemeinde Simmerath, Ortsteil Rurberg.
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen
an bauliche Anlagen.

1. Außenwände
   Imitationen von Natursteinmauerwerk und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen im SO_2 - Gebiet
   Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 7,50 m zulässig; gemessen wird zwischen Obekrante fertigem Erdgeschoßfußboden und der Trauflinie bzw. Firstlinie.
   Ausnahmsweise ist bei Nur-Dachhäusern eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig.

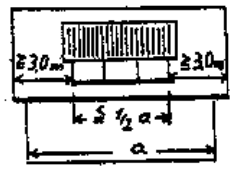
3. Drempel im SO_2 - Gebiet

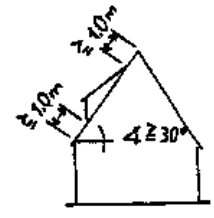


   Drempel sind nur an eingeschossigen baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
   Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mau erwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut;

4. Dachneigungen in SO_1-und SO_2-Gebieten
   Innerhalb der Baugebiete sind nur Satteldächer von 25° bis 45° zulässig. Ausnahmsweise kann gruppenweise eine Dachneigung bis 60° zugelassen werden (z.B. Nurdachhäuser)
   Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und baulichen Anlagen, d aus konstruktiven Gründen eine andere Dachneigung erfordern.

5. Dachgauben





   Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und nur entsprechend den vorstehenden Festsetzungen zulässig.

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind an den Grenzen der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Einfriedigungen in geschlossener Form, z.B. Sichtschutzmauern, sind nicht zulässig.