Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 117 der Gemeinde Simmerath, Kreis Aachen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2221), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 197o (GV. NW. S. 292) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende Textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Nutzungsbeschränkungen der Baugebiete

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Von den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nur Wohngebäude zulässig.
Von den nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nur Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen Bestandteil dieses Bebauungsplanes; Ziff. 2 Abs. 1 dieser Textl. Festsetzungen bleibt unberührt.

1.2 Mischgebiete

1.21 Mischgebiet "MI_1"

Von den nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nur zulässig:
Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.22 Mischgebiet "MI_2"

Von den nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nur zulässig:
Wohngebäude,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den Teilflächen "A" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke und innerhalb der Geltungsbereiche der Festsetzungen unter Ziff. 3 dieser Textlichen Festsetzungen 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 übrigen nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen nur in Verbindung mit ihren Einfahrten zulässig, auf denen das Abstellen eines Kraftfahrzeuges bis zu 6 m Länge möglich ist.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für Bepflanzung und deren Erhaltung

Für die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Fläch (siehe Legende) wird festgesetzt, daß die vorhandenen Hecken und Bäume dauernd und unversehrt zu erhalten sind. Natürlich Nachwuchs ist zu belassen und es ist ggfls. nachzupflanzen.

Änderung gemäß des Beschluß des Rates vom 11.12.1979

4. Höhenlage der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet "MI_1"

Zwischen Erdgeschoßfußboden und natürlichem Gelände ist ein lotrechter Abstand von höchstens o,5o m über natürlichem Gelände zulässig, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Geländeprojektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.

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

5.1 Drempel

Drempel sind unzulässig. Ausnahmsweise können Drempel bei baulichen Anlagen, die nur eingeschossig errichtet werden, zugelassen werden. Die Höhe des Drempels darf o,5o m nicht überschreiten. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

5.2 Dachneigung

Ausnahmsweise kann in Teilen der Baugebiete, für die "zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze" festgesetzt ist, für bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoß eine Dachneigung von 3o° - 45° zugelassen werden.

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau ONW 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° bis 5° zulässig.

5.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen, 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.

Der Regierungspräsident 53 Köln

gehört zur Genehmigung
vom 06. Juni 1979
Az 35.12.12-1101-2172/79
Der Regierungspräsident
Im Auftrag