Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 119 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. Nutzungsbeschränkung des Allgemeinen Wohngebietes
   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 Textlichen Festsetzungen bleibt unberührt.

   Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

   Auf den Teilflächen "A" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke und innerhalb der Geltungsbereiche der Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 3 sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauONW 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.

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

   Innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Geltungsbereiche (siehe Legende) sind die vorhandenen Hecken und Bäume dauernd und unversehrt zu erhalten, ist der natürliche Nachwuchs zu belassen und ist gegebenenfalls nachzupflanzen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Zwischen Erdgeschoßfußboden und natürlichem Gelände ist ein lotrechter Abstand von höchstens o,5o m über natürlichem Gelänge 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 können in Teilen der Baugebiete, für die "zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze" festgesetzt ist, für bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoß eine Dachneigung von 30° - 45° zugelassen werden.

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauONW und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauONW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise eine Dachneigung von 0° - 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 BauONW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

Der Regierungspräsident 53 Köln

gehört zur Genehmigung
vom 29. Juni 1979
Az. 35.2.12-1101-2207.79
Der Regierungspräsident
Im Auftrag