Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 119 A 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. 292) in Verbindung mit der BauO NW vom 15. 7. 1976 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 landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
   Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Nutzungsbeschränkung des Mischgebietes
   Von den nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nur zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe.
   Nach § 6 (3) BauNVO können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
   Auf den Teilflächen "A" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke 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 sonstigen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Garagen nicht zulässig. Als Ausnahme können Garagen nur in dem Umfang zugelassen werden, als zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein ausreichender Platz auf dem Baugrundstück vorhanden ist, auf dem ein Kraftfahrzeug so abgestellt werden kann, daß auch bei Bedienung des Garagentores das Kraftfahrzeug die Verkehrsfläche nicht beansprucht; der Abstand zur Verkehrsfläche muß mindestens 5,oo m betragen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der baulichen Anlagen darf höchstens o,5o m über Straßenkrone liegen, gemessen in der straßenseitigen Gebäudeflucht. Liegt das natürliche Gelände höher als die Straßenkrone, so darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens o,5o m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudeflucht.

5. 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.

6. Dachneigung
Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauO NW 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^{o} - 5^{o} zulässig.
Ausnahmsweise können Dachneigungen von 0 - $5o^{o}$ für bestehende Gebäude und für Erweiterungen dieser baulichen Anlagen zugelassen werden.

7. 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.