Stand: August 1997
(Auslegung)

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 120 A - Mittelvenn - in der
Ortschaft Lammersdorf der Gemeinde Simmerath

1. Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeitsregelung bzw. Gliederung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Nicht zulässig sind
die nach § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden
die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.

1.2 Dorfgebiet

1.2.1 Dorfgebiet MD_1

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen

Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung,
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Tankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden
die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a) Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung.

1.2.2 Dorfgebiet MD_2

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen

Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung,
Wohnungen und Wohngebäude, die zu den Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gehören,

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
sonstigen Wohngebäude,
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden
die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a) Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung.

2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

2.1 Zulässig sind
Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, daß ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche - gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse - ist auf mindestens 6 m zu bemessen.

2.2 Nicht zulässig sind
in den "A"-gekennzeichneten Flächen Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hiervon ausgenommen sind: Hauszugänge, Einfahrten zu Garagen und nicht überdachte Stellplätze in Verbindung mit Garagen im Sinne der Ziff. 2.1 dieser textlichen Festsetzungen sowie Einfriedungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen. Hauszugänge bzw. Garageneinfahrten und nicht überdachte Stellplätze sind jeweils auf eine Breite von höchstens 2 m bzw. 4,5 m zu bemessen, um die die "A"-Flächenstreifen höchstens unterbrochen werden dürfen.

3. Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Zulässig ist eine Höhe der Erdgeschoß-Fußboden-Oberkante bis zum Höchstmaß von 0,5 m über natürlichem Gelände; Bezugspunkt ist der höchstgelegene Geländepunkt an der Gebäudeaußenwand, an der das natürliche Gelände im Mittel am höchsten liegt.

Zulässig ist auch ein Höchstmaß von 1,3 m über Straßenkrone, sofern der in Absatz 1 genannte Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschoß-Fußbodenfläche am nächsten liegt.

4. **Überbaubare Fläche (Flexibilisierung)**

Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen mit einer Erdgeschoß-Fußboden-Höhe entsprechend der textlichen Festsetzungen der Ziff. 3 Abs. 2 zulässig, sofern sie einen Abstand des Mindestmaßes 8 m zur Grenze der vorgelagerten Verkehrsfläche einhalten.

5. **Höhe baulicher Anlagen nichtlandwirtschaftlicher, nichtforstwirtschaftlicher Betriebe und der Gewerbebetriebe**

Für eingeschossige Gebäude ist eine Traufhöhe von höchstens 4,0 m und eine Firsthöhe von höchstens 9,5 m zulässig, für zweigeschossige Gebäude ist eine Traufhöhe von höchstens 7,0 m und eine Firsthöhe von höchstens 13,5 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens. Traufpunkt ist der Schnitt aus Oberkante Dachhaut und Gebäudeaußenwand.

Zulässig sind auch vorgegebene First- und Traufhöhen eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

6. **Drempel**

Zulässig sind Drempel nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,5 m. Gemessen wird die Drempelhöhe zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut in Verlängerung des aufgehenden Mauerwerkes.

Zulässig sind auch Drempel bis zu einer Höhe von 1,25 m als Kniestock in Fachwerkhäusern, sofern deren Gebäudetiefe 8,5 m nicht überschreitet.

7. **Dachneigungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet MD_1**

Zulässig sind Dachneigungen von:

35° bis 48° für eingeschossige,
23° bis 30° für zweigeschossige bauliche Anlagen.

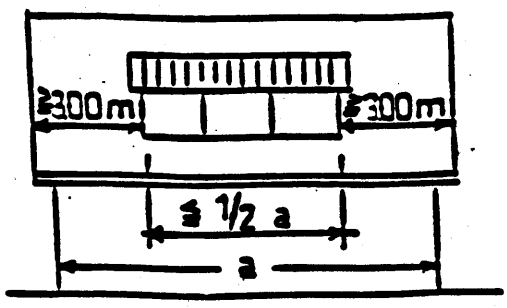
Zulässig sind auch

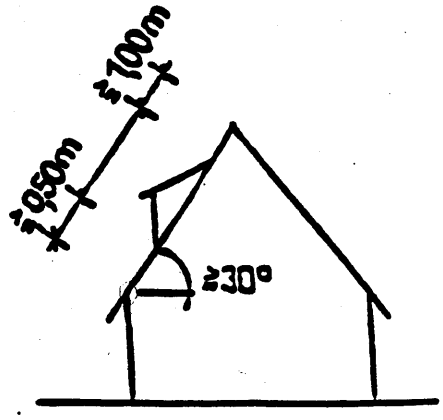
a) die Dachneigung eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau; dies gilt auch für den Anbau von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können;

b) Dachneigungen von 0° bis 23° für Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung, für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, für bauliche Anlagen und Einrichtungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der Gewerbebetriebe.

8. Dachgauben

Dachgauben sind nur zulässig bei eingeschossigen baulichen Anlagen nach nachstehender zeichnerischer Festsetzung:





Erklärung: ≥ bedeutet: gleich oder größer als...
≤ bedeutet: gleich oder kleiner als ...

9. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

entlang der Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzaun, der eine Höhe von 0,8 m nicht überschreitet,
entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet,
als Böschungsmauern, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 m nicht überschreiten.

Die Bindungen nach Ziff. 10. dieser textlichen Festsetzungen bleiben ebenso wie § 11 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen von den Festsetzungen dieser Ziff. 8. unberührt.

10. **Bindungen für das Anpflanzen und für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...**

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage Nr. 5 der Begründung) getroffenen zeichnerischen und textlichen Aussagen über das Anpflanzen und über Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einschließlich derer über zugehörige Flächen, werden hiermit Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Anlage

10.4 Zusammenfassung der grünordnerischen Festsetzungen (einschließlich Artenliste)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen setzt der landschaftspflegerische Fachbeitrag folgende textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 120 A - Mittelvenn - als Bestandteil des Bebauungsplanes fest: (vgl. dazu auch Entwurfsplan LBP:

Festsetzungen auf öffentlichen Flächen:

FESTSETZUNG NR. 1
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Mindestens 20 % der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind in dauerhaft wassergebundener Form anzulegen.

FESTSETZUNG NR. 2
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze/belgische Staatsgrenze (Vennbahn) ist ein 5 m breiter Streifen als Wiesenfläche (Wartungsstreifen) zu erhalten. Die Fläche darf nicht gedüngt werden und ist pro Jahr max. zweimal zu mähen. Die erste Mahd erfolgt frühestens am 1. Juli. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

FESTSETZUNG NR. 3
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
In der südlichen Plangebietshälfte, parallel zum Wartungsstreifen der Festsetzung Nr. 2, ist eine 15 m breite und 175 m lange Sumpfzone anzulegen bzw. zu erhalten. In Abstimmung mit

der unteren Landschaftsbehörde sind in dieser Zone flache Mulden anzulegen. Die auf den benachbarten Grundstücksflächen anfallenden unverschmutzen Niederschlagswässer sind in diese Mulde einzuleiten. Diese Sukzessionsfläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

FESTSETZUNG NR. 4
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
Der Erdwall entlang der Ostgrenze des Plangebietes ist mit bodenständigen Gehölzen der **Artenliste 1** einzugrünen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Die Gehölze sind mindestens in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung zu pflegen (zwei Pflegegänge pro Jahr, ggf. wässern, Verbißschutz, Maßnahmen zur Standsicherheit bei Bäumen) und danach dauerhaft zu erhalten.

FESTSETZUNG NR. 5
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
Die als Parkanlage und Kinderspielplatz festgesetzten Flächen sind zu 50 % mit bodenständigen Gehölzen der **Artenliste 1** zu bepflanzen. Insgesamt sind mindestens 300 Sträucher (lockere Bepflanzung, Platzbedarf der Sträucher ca. 4 qm) und 30 Bäume (Platzbedarf ca. 30 qm) zu pflanzen. Pflegehinweise siehe Festsetzung Nr. 4.

FESTSETZUNG NR. 6
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB
Innerhalb der Erschließungsstraßen sind insgesamt 60 bodenständige Laubbäume der **Artenliste 2** zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 5 qm große, durchwurzelbare Baumscheibe anzulegen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzungen auf privaten Flächen:

FESTSETZUNG NR. 7
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b) BauGB
im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD)
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichneten Heckenteile Nr. 8 und Nr. 9 (Naturschutzgebiete, Verordnung zum Naturschutzgebiet "Kämpchen" vom 21.02.1995) und Nr. 26, 34, 40 und 42 sind dauerhaft zu erhalten. Um jede dieser Heckenstreifen ist eine 3 m breite Wiesenfläche zu erhalten. Diese Wiesenstreifen sind nicht zu düngen und höchstens zweimal im Jahr zu mähen, wobei die 1. Mahd frühestens am 1. Juli eines jeden Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Grünschnitt und Mähgut darf nicht im Gehölzstreifen abgelagert werden.

FESTSETZUNG NR. 8
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b) BauGB
im MD-Gebiet
Im Planungsgebiet sind die gekennzeichneten Einzelbäume Nr. 44, 53, 54, 55, 56 und 57 während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die Bestimmungen von RAS - LG bzw. DIN 18920 zum Schutz von Gehölzen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen sind einzuhalten. Die aufgeführten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

FESTSETZUNG NR. 9
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b) BauGB
im WA-Gebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Hecken mit Gehölzen der **Artenliste 3** zu pflanzen. Pro laufender Meter sind 5 Pflanzen zu setzen. Die Hecken sind als Schnitthecken zu entwickeln mit einer Heckenhöhe von mindestens 1 m. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

FESTSETZUNG NR. 11
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
im WA-Gebiet
Entlang der westlichen Plangrenze ist eine zweireihige Wildstrauchhecke mit Gehölzen der **Artenliste 1** zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe 1,5 m. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

FESTSETZUNG NR. 12
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
im MD-Gebiet
Entlang der Ostseite der Planstraße I ist auf einem drei Meter breitem Pflanzstreifen eine Wildstrauchhecke mit bodenständigen Gehölzen **(Artenliste 1)** anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,5 m. Unterbrechungen für Einfahrten und Eingänge sind zulässig. Diese Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

FESTSETZUNG NR. 13
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB
im MD-Gebiet
Im Dorfgebiet sind die nicht überbaubaren Flächen zu 20 % mit bodenständigen Gehölzen der **Artenliste 1** zu bepflanzen. Hierbei ist ein Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m einzuhalten. 30 % der nicht überbaubaren Flächen sind als Wildwiesen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Diese Wiesen sind nicht zu düngen und max. zweimal pro Jahr zu mähen (1. Mahdtermin frühestens am 1. Juli). Das Mähgut ist zu entfernen.

ARTENLISTE 1: Wildgehölze

- Bäume

Quercus robur (Stieleiche)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Prunus avium (Wildkirsche)

Pflanzqualität: Heister, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 1,5 m oder entsprechende Forstware

Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Schneeball)

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60-100 cm hoch oder entsprechende Forstware

ARTENLISTE 2: Straßenbäume

Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 cm

Pflanzscheiben mind. 5 qm Gröe

ARTENLISTE 3: Sträucher für Schnitthecken

Fagus silvatica (Rotbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch oder gleichwertige Forstware, 5 Stck. je lfdm Hecke

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 A
in den textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 120 A - Mittelvenn - der Gemeinde Simmerath enthält u.a. in seinen textlichen Festsetzungen die nachfolgend wiedergegebene Bestimmung:

6. Drempel — Zulässig sind Drempel nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,5 m. Gemessen wird die Drempelhöhe zwischen Oberkante Geschossdecke und Oberkante Dachhaut in Verlängerung des aufgehenden Mauerwerkes.

Zulässig sind auch Drempel bis zu einer Höhe von 1,25 m als Kniestock in Fachwerkhäusern, sofern deren Gebäudetiefe 8,50 m nicht überschreitet.

Insbesondere diese Bestimmung hat in der Vergangenheit eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses verhindert. Insbesondere bei sehr schmalen Grundstücken ist nach Ansicht vieler Bauherren eine ausreichende Nutzung nicht mehr gegeben.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2000 beschlossen, diese Bestimmung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 bezüglich Drempel vollständig aufzuheben. Die übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes werden allerdings nicht geändert.

52152 Simmerath, den 27.03.2000
Gemeinde Simmerath

(Bürgermeister)

(Vorsitzender des Planungsausschusses)

Gemeinde Simmerath Bebauungsplan Nr. 120 A „Mittelvenn“

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Es gelten die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 120 A . Sie werden ergänzt durch die nachfolgenden Festsetzungen:

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

11.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9(3) BauO NRW festgesetzt, daß bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf,

- um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen, oder
- Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die beabsichtigten Baumaßnahmen zu vermeiden.

11.2 Die max. zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt 1,00 m.

Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.

11.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist, wahlweise zugunsten des Eigentümers,

- ab Hinterkante der baulichen Anlage oder
- der hinteren Baugrenze

in einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 bis max. 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen.

11.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung mit einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 und max. 1:2 vorgenommen worden, darf der gesamte Grenzbereich auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden.

11.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis max. 50% der Länge der Gebäudeseite zulässig, jedoch nicht innerhalb der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen.

11.6 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen dürfen im Wurzel/Kronentraufbereich Anschüttungen oder Abgrabungen nur vorgenommen werden, wenn entsprechende Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 durchgeführt werden, die den dauerhaften Erhalt des Gehölzbewuches sicherstellen.

11.7 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.

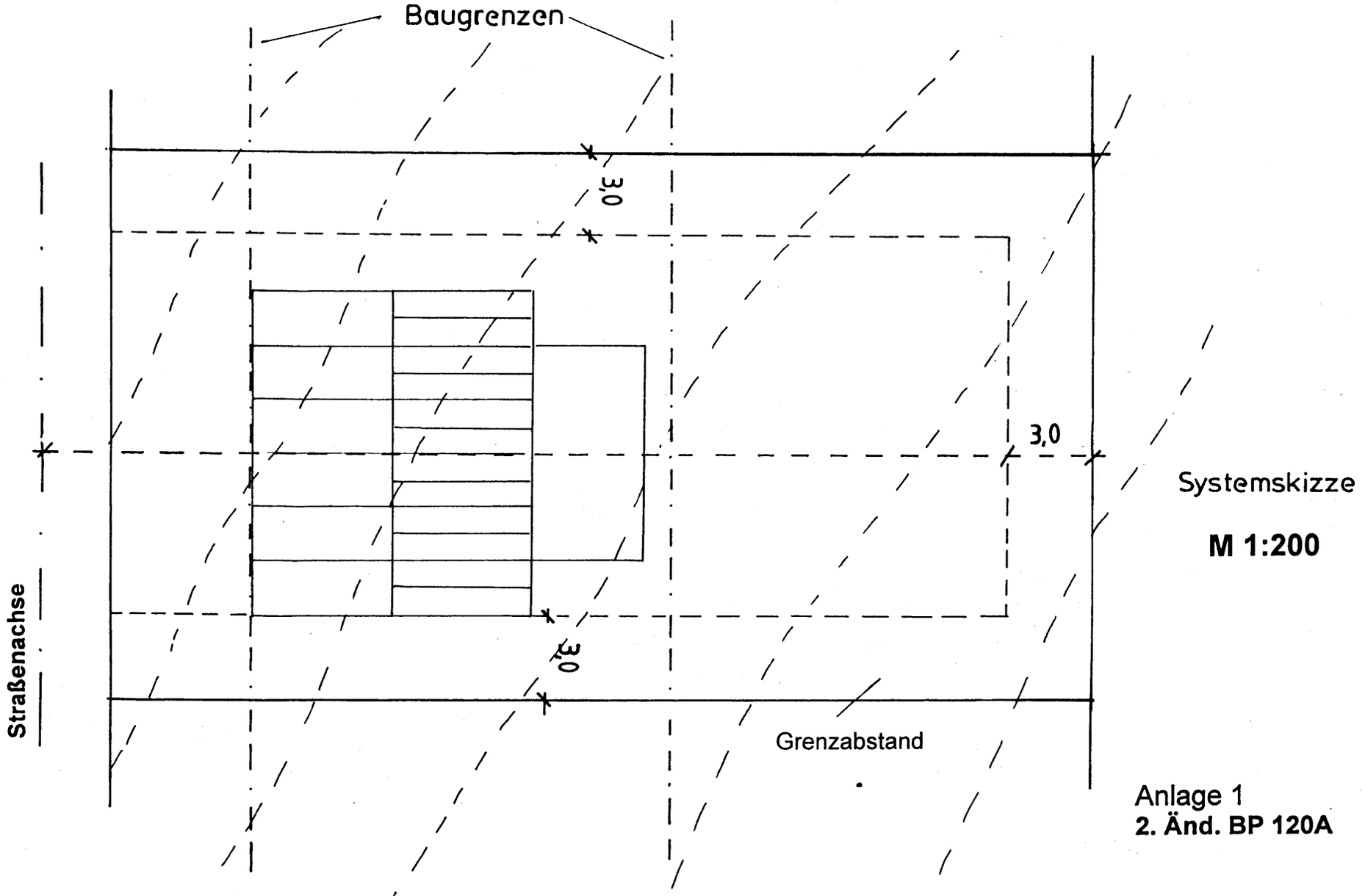
Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

Aufgestellt: Kall, im Oktober 2003
geändert/ ergänzt Januar 2004

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

T-fest BP120 A.doc 29.01.04 sr

Gemeinde Simmerath BP Nr. 120A „Mittelvenn“



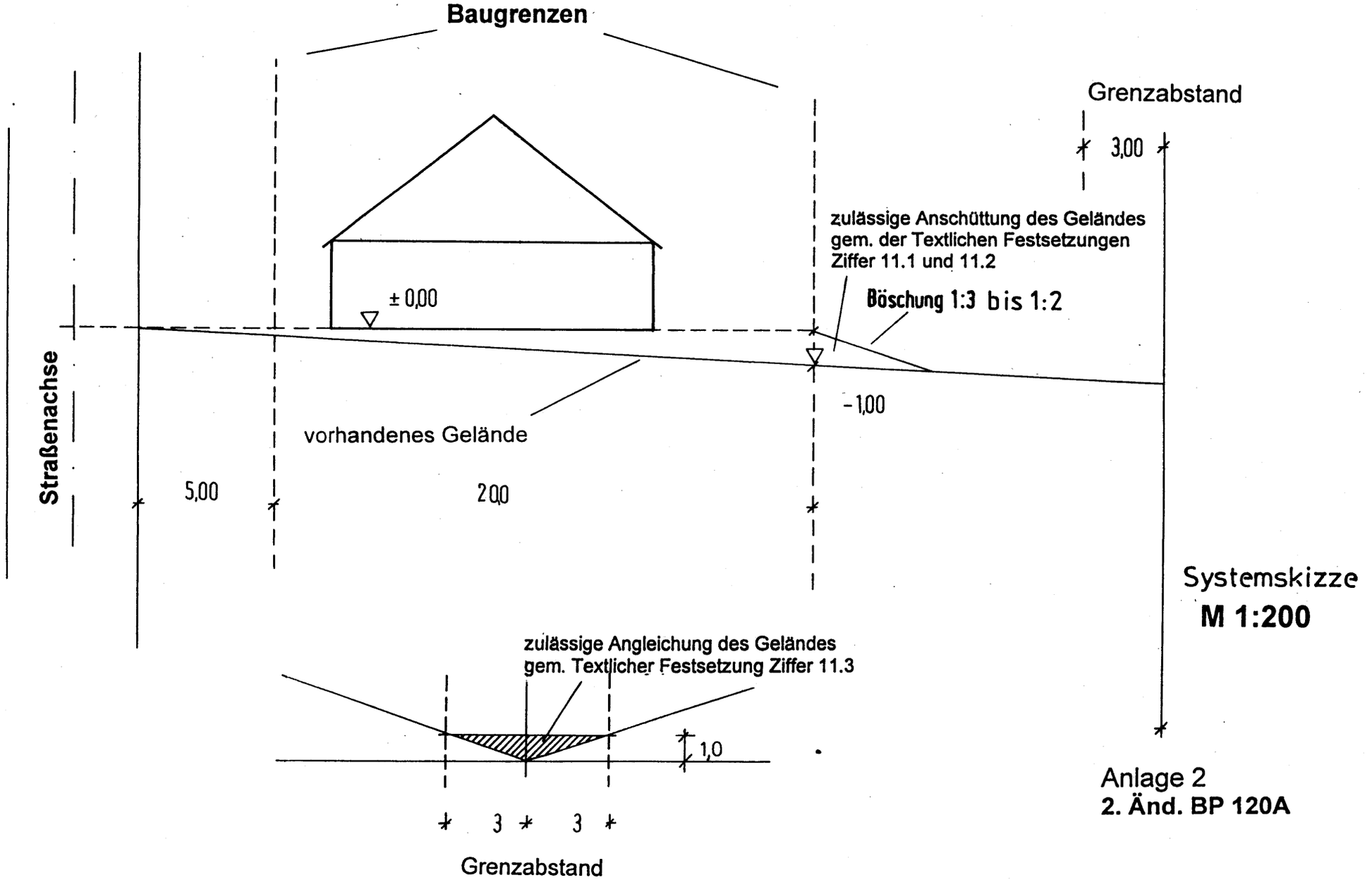
Systemskizze

M 1:200

Anlage 1
2. Änd. BP 120A

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT K.W. BECKER ARCHITEKT VFA
KÖLNER STRASSE 25 · 53925 KALL · TELEFON 02441/ 9990-0 · FAX 02441/9990-40
Städtebau – Landesplanung – Hochbau – Wasserwirtschaft – Verkehrsbau – Fremdenverkehrsplanung – Umweltplanung

Gemeinde Simmerath BP Nr. 120A „Mittelvenn“



Systemskizze
M 1:200

Anlage 2
2. Änd. BP 120A

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT K.W. BECKER ARCHITEKT VFA
KÖLNER STRASSE 25 · 53925 KALL TEL 02441/9990-0 · FAX 9990-40 · e-mail info@pe-becker.de
Städtebau · Landesplanung · Hochbau · Wasserwirtschaft · Verkehrsbau · Fremdenverkehrsplanung · Umweltplanung