Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 124 A

Gemeinde Simmerath, Ortschaft Rurberg

1. Nutzungseinschränkung und Zweckbestimmung von Baugebieten.

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten können ausnahmsweise zugelassen werden:

Nr. 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 5 Tankstellen

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werdenkönnen, sind allgemein zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Dorfgebiet

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemen zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 1 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sichum Tierintensivhaltung im Sinne der VDI Richtlinien 3471 und 3472 handelt,

Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und fortwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 7 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr.10 Tankstellen

1.3 Kerngebiet

Von den nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

Nr. 7 Sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.

Von den in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können,

a) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen,

b) sind allgemein zulässig:

Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleibt.

1.4 Sondergebiete, die derErholung dienen

1.41 Beherberungsgewerbe, Erholungsheime, Hotelbetriebe SO_{22}

Zulässig sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Erholungsheime und Hotelbetriebe sowie zugehörige Anlagen.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind allgemin zulässig.
Der Nachweis der gebietsbezogenen Verträglichkeit kann im Einzelfall gefordert werden.

1.42 Camping- und Wochenendplätze - SO_4

Für die Nutzung gilt die Verodnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO -) vom 10.11.1982 GVNW.S.731/SGVNW 232.

Die Errichtung von massiven Wochenendhäusern ist jedoch nur in zusammenhängenden Gruppen von mind. 6 Gebäuden zulässig.
Baracken und barackenähnliche Bauten sind nicht zulässig.

1.5 Einschränkungen der Zulässigkeit baulicher Anlagen auf den Flächen für die Landwirtschaft.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
halboffene, bis zu dreiseitig geschlossene Schutzstände für Tiere.

2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen

2.1 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn zwischen der Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt ein Fahrzeug abgestellt werden kann, ohne die Verkehrsfläche hierbei zu berühren, mindestens jedoch in einer Länge von 6 m.

2.2 Auf den Teilflächen "B" - "E" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Auf den Teilflächen "D" sind ausnahmsweise zulässig: Allgemeine Zufahrten (Zugänge).

2.3 Auf den Teilflächen "B" - "E" sind ausnahmsweise zulässig: Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger natürlicher Geländehöhe. Ausnahmsweise können im Einzelfall in den Teilflächen B, C und E untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung und Gartengeräte bis zu 10 m³ zugelassenwerden.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen über Bepflanzungen und deren Erhaltung.

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches "B" und "C" sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches "D" sind in lückenloser, geschlossener Form zur Rotbuchen (Eifeler Buchenhecken) anzupflanzen und unversehrt zu erhalten.
Das Pflanzgebot gem. § 39 b BBauG bleibt von dieser überlagernden Nutzungsfestsetzung der Ziff. 3. unberührt.

3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches "E" sind Einzelbäume sowie Einzelsträucher zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind neben Obstbäumen die in der Anlage 2 aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig. Die zulässigen Pflanzenarten sind ökologisch ausgewogen und in sinnvollem Wechsel eiander zugeordnet, in lückenloser geschlossener Form und in ökoligisch sinnvoller Dichte anzupflanzen und unversehrt zu erhalten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeveränderungen

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 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.
Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann ausnahmsweise gestattet werden, daß die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegt.
Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse (siehe Skizze Anlage 1).

4.2 Abgrabungen
Abgrabungen sind an der talseitigen Gebäudewand nur bis 0,5 m Höhe zulässig. Ausnahmen können bis zur Hälfte der Wandlänge für Garagen, Ausgänge und Aufenthaltsräume zugelassen werden.

4.3 Aufschüttungen sind an den Gebäudewänden nur bis zu 0,5 m Höhe zulässig.
Ausnahmen bis zu 1,0 m Höhe können zur Angleichung an Stützmauern, Ausgängen, Rampen und Terrassen zugelassen werden. Ausnahmen bis

zur Eingangsebene können zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. tatsächlichen Gebäudewand zugelassen werden.

4.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe zwischen der vorhandenen bzw. zulässigen Geländeoberfläche und Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf 3,00 m nicht überschreiten.

5. In den WA- und MD-Gebieten muß die Grundstücksbreite - gemessen an der Verkehrsfläche - für Einzelhäuser mindestens 18,00 m und für Doppelhäuser mindestens 12,00 je Doppelhaushälfte betragen. Ausnahmsweise können geringere Breiten für bereits bestehende Grundstücke sowie für Eckgrundstücke zugelassen werden.

6. Zur Herstellung des Straßenkörpers dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, 1,50 m breite Streifen beidseitig der Verkehrsflächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

7. Außenwände

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

8. Höhe der baulichen Anlagen

8.1 Höhe der baulichen Anlagen im WA- und MD-Gebiet mit Ausnahme der gewerblichen und landwirtschaftlich genutzten Gebäude.
Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig;
für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m zulässig; gemessen wird zwischen Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden und der Trauflinie bzw. Firstlinie.
Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Höhen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

8.2 Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet SO_{22}

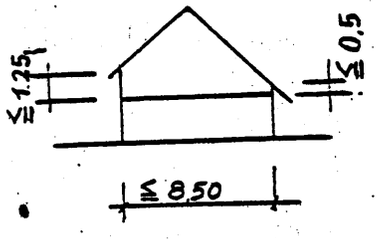
Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 4,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig; für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 7,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 12,50 m zulässig; gemessen wird zwischen Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden und der Trauflinie bzw. Firstlinie.

9. Drempel



9.1 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 Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut; das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

9.2 Ausnahmsweise können Drempel bis 1,25 m Höhe bei Fachwerkhäusern als Kniestock, sofern diese Gebäude eine Gebäudetiefe von 8,50 m nicht überschreiten, zugelassen werden.



9.3 Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Drempel der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

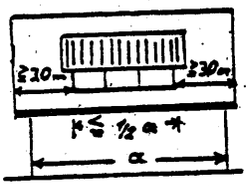
10. Dachneigungen

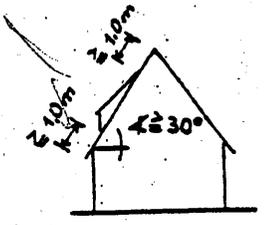
10.1 Innerhalb der Geltungsbereiche MK, MD und WA sind nur Dachneigungen von 25° - 48° zulässig.

10.2 Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und gewerblich- und landwirtschaftlich genutzte Gebäude eine Dachneigung von 0 - 25° zulässig.

10.3 Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, die von den festgesetzten allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

11. Dachgauben und Dachaufbauten





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

12. Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

b) an den seitlichen und rückwärtigenGrenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen

c) an allen Grundstücksgrenzen als Böschungsmauern bis zu 0,2 m über bergseitiger natürlicher Geländehöhe.

Anlage 1 2

KREIS AACHEN

Bebauungsplan 124 A

Ergänzungen gemäß Ratsbeschlüsse vom 14.07.1987 und 13.10.1987 zur 2. Offenlage

3.4. Auf den Teilflächen "E" und "D" sind ausnahmsweise zulässig: Allgemeine Zufahrten (Zugänge).

3.A Grünflächen
Im Bereich der Grünflächen sind Zufahrten und Zugänge allgemein zulässi

GEMEINDE SIMMERATH

Zusätzliche Begründung zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 124 A der Gemeinde Simmerath, Kreis Aachen, gemäß § 3 (3) Baugesetzbuch (BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 A hat in der Zeit von 17.11.86 bis 17.12.86 offengelegen.

Während der Offenlage wurden zahlreiche Anregungen und Bedenken fristgemäß vorgebracht. Diese Anregungen und Bedenken wurden sorgfältig geprüft und in den Ratssitzungen vom 14.07. und 13.10.1987 erörtert.

Bei dieser Erörterung wurden die Bedenken und Anregungen überwiegend berücksichtigt. Hierdurch ist eine Änderung des Entwurfes erforderlich. Gleichzeitig wird die erneute Offenlage beschlossen; bei dieser erneuten Offenlage können Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden.

Die geänderten Bereichesind im Plan durch eine Begrenzungslinie gekennzeichnet.

Die umfangreichste Änderung erfolgt durch den Fortfall der Planstraße I im Bereich der Woffelsbacher Straße, Hövel und Steinbüchelstraße. Durch diesen Fortfall wird auf das zu beiden Seiten gelegene Dorfgebiet verzichtet und die bisherige Ausweisung durch die Ausweisung "private Grünfläche" ersetzt.

Im 1. Entwurf des Bebauungsplanes war beabsichtigt, in unmittelbarer Nähe des Kerngebietes eine weitere Verdichtung zu erreichen. Der Rat schließt sich jedoch der Argumentation der Anlieger an und verzichtet im unmittelbaren Bereich des verdichteten Kerngebietes auf eine weitere Darstellung der baulichen Nutzung.

Im übrigen werden im Rahmen dieser 2. Offenlage im wesentlichen nur geringfügige Verschiebungen von Baugrenzen, Änderungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie minimale Verschiebungen der Verkehrsflächen vorgenommen. Die Begründungen hierzu gehen aus den Niederschriften der Ratssitzungen hervor.

Simmerath, den - 3. 3. 88

.....
Der Gemeindedirektor

.....
Der Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

Genehmigt zur Verfügung
vom 5. Juni 1989
Az. 35.212-1101-20.20/8
Der Regierungspräsident
In Auftrag

Anlage 2 zu den Textlichen Festsetzungen Ziffer 3
des Bebauungsplanes Nr. 124 A

lfd. Nr.	Pflanzenarten
1	Rotbuche
2	Stieleiche
3	Vogelbeere
4	Hasel
5	Weißdorn
6	Hundsrose
7	Feldahorn
8	Bergahorn
9	Schwarzerle
10	Eberesche
11	Hainbuche
12	Schwedische Mehlbirne
13	Traubenkirsche
14	Lärche
15	Immgrüner Liguster
16	Spindelbaum
17	Pfaffenhütchen
18	Traubenholunder
19	Wildrosen
20	Kornelkirsche
21	Hartriegel
22	Sandbirke
23	Hülsdorn
24	Besenginster
25	Heidekraut
26	Schneeball
27	Kätzchenweide
28	Kastanie